



UPS I

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rapport Annuel 2019

UPS I

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER



Acasa

Projet Garden View Zellik, Frans Timmermanstraat 199 à Zellik
Arch.: *DDS+ Architecten*

Actibel

Projet Business Center Ecolys (Bureaux, Hôtel, Restaurant,..)
à Namur
Arch.: *Olivier Godart*

Aedifica

Projet Zorgresidentie Martha Flora, Schubertlaan 1 à Rotterdam
Arch.: *HD Architecten Rotterdam*

AG Real Estate

Projet Westland Shopping, Boulevard Sylvain Dupuis à Anderlecht
Arch.: *DDS+*

Algemene Ondernemingen Degroote

Projet SKY Towers, Leopold III laan 1 à Ostende
Arch.: *Arcas Groep + 360° Architecten*

Alides

Projet FORUM, Toemaattragel - Foreestelaan à Gand
Arch.: *T.V. EVR-OVG (EVR Arch. - Orens van Grimbergen Arch.)*

MOT DU PRÉSIDENT

*Chers Collègues,
Chers Amis,*

Les mots du Président commencent de façon quasi-immuable par un satisfecit sur les volumes d'investissement que notre pays a connu au cours de l'année écoulée.

Je voudrais faire mentir cette tradition et me permettre quelques constatations et quelques questions auxquelles nos marchés sont confrontés et auxquelles une réponse sera tôt ou tard apportée.

Il n'y a pas loin du Capitole à la roche Tarpéienne ! Le phénomène que le co-working a semblé devoir nous submerger mais aujourd'hui, à marée basse, ce tsunami se transforme en un phénomène qui modifie le paysage mais ne le ravage pas. Il nous rappelle aussi que les grands propriétaires ont parfois laissé à d'autres le soin d'apporter une véritable valeur ajoutée, un véritable service à leurs locataires. Il y a plus de vingt ans déjà, l'américain Equity Office Property, parlait de ses clients et non de ses locataires.

Co-working, co-living, co-aging...toutes ces tendances surfent sur une réalité sociologiquement troublante; dans notre monde de sur-communication, les individus semblent esseulés et à la recherche de tout ce qui peut leur permettre de renouer un dialogue. Dans tous nos projets immobiliers, mettons en avant cette incitation au vivre-ensemble.

Taux d'intérêt négatifs ! Quelle incidence cela a-t-il sur les rendements attendus en immobilier ? Sur le marché résidentiel, nos rendements belges sont parmi les moins élevés. Qui a raison ? Les loyers vont-ils augmenter ? Seront-ils alimentés par une hausse indispensable des revenus disponibles ?

Mixité de fonctions ? Beau discours mais réalité bien médiocre alimentée par les nombreux recours qui font la joie des avocats et reflètent l'égoïsme de trop de citoyens. Densification de la ville pour permettre de réduire la pression sur les prix ? NIMBY ! Not In My Backyard ! Pas dans mon jardin !

Volume d'investissement ! Magnifique concept mais le seul qui soit le véritable reflet de la santé de nos marchés immobiliers devrait être celui de prise en location nette. Il mesure la véritable attractivité de notre pays, de nos villes pour de nouveaux occupants...



L'évolution des prix des actifs résidentiels doit également nous inciter à la réflexion. L'attrait de l'immobilier neuf est en partie lié à l'incapacité d'encourager et de motiver les propriétaires de bâti ancien à le rénover et ainsi à le rendre énergétiquement et économiquement plus efficace et attrayant. La production d'immobilier résidentiel neuf est aussi freinée par la difficulté à obtenir des permis et par les recours abusifs trop souvent introduits. Le logement dont le coût est proportionnel au revenu des ménages doit être une priorité pour les gouvernements. Le droit au logement doit être une priorité essentielle, indispensable à un équilibre démocratique. La solution n'est pas dans un contrôle des prix mais dans un encouragement fort et non équivoque à la production comme à la rénovation.

Si l'immobilier se porte relativement bien en termes de projets qui se réalisent et se commercialisent, gardons ainsi à l'esprit que les défis qui attendent le secteur immobilier – et plus largement la société à laquelle il est au service – sont nombreux et importants. Il est actuellement relativement compliqué de savoir de quoi demain sera fait. Or, dans l'immobilier, les temps de réalisation des projets sont longs et le secteur a, quant à lui, besoin de perspectives et de stabilité. Pour cette raison, nous ne pouvons que souhaiter qu'un Gouvernement fédéral voie rapidement le jour, et nous réjouissons que les gouvernements régionaux soient déjà formés. Avec les Vice-Présidents et les Présidents de commission de l'UPSI, nous irons à la rencontre des autorités politiques régionales et fédérales afin de contribuer au développement d'un nouveau cadre économique et juridique qui, nous l'espérons, amènera de la prospérité et de la qualité de vie à l'ensemble de nos concitoyens.

Je vous souhaite une belle année 2020 pleine de beaux projets !

SERGE FAUTRÉ
Président

CONSTRUIRE sans soucis? ce n'est pas une utopie...

Assurance R.C. professionnelle
Assurance TRC
Assurance décennale
Garantie d'achèvement Loi Breyne

Des professionnels de l'assurance au service des professionnels de la construction

A chacun son job. Vous vous occupez de votre projet immobilier, nous vous évitons les prises de tête. **CEA BELGIUM** est **un conseiller et courtier en assurances indépendant**, exclusivement actif dans le secteur de la construction.

Cette spécialisation nous permet d'obtenir pour chaque projet des conditions tarifaires étudiées au plus juste, tout en optimisant la couverture. Sa connaissance pointue du secteur et des risques auxquels vous êtes confronté fait de CEA BELGIUM le partenaire par excellence pour toutes les assurances de la construction.

N'hésitez pas à réclamer,
sans engagement aucun,
une offre comparative !

www.cea-belgium.be



CEA BELGIUM

CEA BELGIUM

Rue du Tabellion 66 B-1050 Bruxelles
T +32 (0)2 761 94 00 F +32 (0)2 761 94 01
info@cea-belgium.be FSMA : 00000740



Alinso

Projet PWP Bucharest North, Ploiesti, Prahova à Roumanie
Arch.: *multiple architects*

Alphastone - ION

Projet Central Gardens, Rue de l'Orphelinat 32-40 à Anderlecht
Arch.: *B2Ai*

Antonissen Development Group

Projet Grand Yard, Generaal Lemanstraat 72 à Anvers
Arch.: *POLO Architects*

AP&D

Projet Terra Verde, Molenweg 8-16 à Wezembeek-Oppem
Arch.: *Koen Vekeman*

Ascencio

Projet 'Parc Commercial des Drapeaux' à Rots (France)

INTRODUCTION

2019, UNE ANNÉE QUI A REBATTU LES CARTES

Brexit, tweets de Donald Trump, guerres commerciales au niveau mondial, et, en Belgique, un gouvernement fédéral qui tarde à se mettre sur pied. L'année 2019 n'a pas été tendre pour l'économie.

On aurait dès lors pu penser que le sentiment de confiance envers l'immobilier serait plus ténu. Étonnamment, il n'en est rien.

Le marché résidentiel a bien résisté. Jamais il n'y a eu autant de transactions, sans pour autant que les prix explosent et qu'une bulle spéculative fasse mine de s'envoler.

Quant à l'immobilier professionnel, il monte en grade auprès de ses principaux acteurs, investisseurs, promoteurs, responsables de fonds immobiliers, institutions financières et représentants des pouvoirs publics. Dans le classement Emerging Trends in Real Estate Europe de PWC et ULI (Urban Land Institute), la capitale belge a ainsi progressé de huit places pour se hisser au 13^e rang des villes les plus attractives en Europe. Et ce, grâce à la très bonne tenue de son marché des bureaux.

Ce qui ne doit pas cacher certaines faiblesses. Ni présentes ni... à venir.

BUREAUX : LES PROPRIÉTAIRES REPRENENT LA MAIN

Cela fait quelques années que le segment des bureaux était relégué dans l'antichambre des bilans annuels. 2019 le remet à l'honneur avec une prise en occupation dans la capitale et ses périphéries brabançonnes qui devrait passer le cap des 500.000 m². Soit le meilleur score de la décennie.

Certes, ce take up magnifique est dû principalement à deux transactions publiques majeures : celle de la Vlaamse Gemeenschap au 2^e trimestre (70.000 m² au quartier Nord, dans le ZIN, ex-WTC) et celle de la Région bruxelloise au 3^e trimestre (41.000 m² dans la Silver Tower, également au quartier Nord). Il n'empêche, le gros du flux vient des corporate (PWC, Delhaize, DHL...), à coups de belles transactions de taille moyenne.

Les courtiers de la place n'en reconnaissent pas moins que Bruxelles est un marché de remplacement et qu'il

y a peu de nouveaux entrants. A part les start-up et les espaces de coworking, ce concept de bureaux partagés auquel on les associe, parfois à tort.

Cette belle prise en occupation a fait progresser les loyers moyens et poussé les loyers prime à 315 euros/m²/an. Elle a également impacté la vacance, qui a diminué à des niveaux quasiment jamais atteints : 7,4% sur l'ensemble de la Région, jusqu'à près de 3% dans le CBD (Central business district). De quoi poser problème aux locataires pressés, stimuler les pré-locations et inciter les propriétaires à se montrer moins généreux en gratuités et autres ristournes.

Tout comme à Bruxelles, le marché des bureaux en province se porte bien. A Anvers très certainement, où les projets affichent complets, tirant le taux de disponibilité vers des abîmes (7,5%), du jamais vu depuis 10 à 15 ans. Et c'est encore plus vrai à Gand, qui affiche un taux de vacance de 3%. Les loyers prime y sont respectivement montés à 160 et 155 euros/m²/an. En Wallonie, c'est surtout le marché liégeois qui a performé, ainsi que la zone de l'aéroport de Charleroi. Tout ce qui était neuf, bien localisé, passif ou presque s'est très bien loué.

De nouvelles livraisons sont attendues un peu partout pour 2020 et 2021. De quoi titiller la vacance et, peut-être, les loyers. Sans empêcher – du moins l'espèrent les courtiers – les promoteurs et développeurs de revenir enfin sur ce marché des bureaux qu'ils avaient délaissé au profit du résidentiel.

Un critère de poids pourrait faire pencher la balance : la forte hausse des valeurs. Même si le prix au mètre carré reste raisonnable comparativement à celui qui se pratique à Londres ou à Paris, il atteint en Belgique des niveaux inédits. A Bruxelles, le prime yield est ainsi descendu à 4,15 %, voire jusqu'à 3,5 % pour les baux de longue durée. Et il y a du potentiel pour aller plus bas encore.

Le marché est stable, nettement moins spéculatif qu'ailleurs, mais les investisseurs sont bien là. En 2018, le segment des bureaux avait engrangé quelque 2 milliards d'euros d'investissements. Pour 2019, les courtiers tablent sur un volume supérieur.

COWORKING : DEUX SOCIÉTÉS POUR PILIERS

S'il est bien un secteur porteur, c'est le coworking et assimilé (business centers, incubateurs...). En 2018, rien que sur Bruxelles, il s'est engagé sur 72.000 m². En 2019, sur les dix premiers mois de l'année, il avait déjà battu ce record, avec une prise en occupation de 74.000 m², essentiellement portée par deux sociétés, l'une internationale, WeWork, l'autre nationale, Silversquare by Befimmo. Ensemble, elles ont pris en occupation non moins de 48.250 m² !

Pour l'heure, ce secteur représente entre 2,5 et 3% du stock bruxellois. Mais il pourrait faire mieux, comme à Londres, Paris, Amsterdam, Munich ou Francfort, où il occupe 8 à 9% du stock. Sauf qu'entre-temps, les déboires de WeWork (abandon de son entrée en Bourse, effondrement de la valorisation, fermeture de centres, changement de management...) ont déboulé dans les médias du monde entier, ce qui a refroidi l'ambiance et les rêves d'expansion de bon nombre d'acolytes. Dans les villes matures, assurément, mais peut-être à Bruxelles aussi. Ne fût-ce que pour quelques mois, le temps de digérer les locations signées.

LOGISTIQUE ET SEMI-INDUSTRIEL : LA FORCE DU SUR-MESURE

Sur les trois premiers trimestres de 2019, le marché de l'immobilier industriel et logistique s'est également bien débrouillé, avec une prise en occupation totale de 1,2 million de mètres carrés, en hausse de 18% par rapport à la moyenne de la même période sur les cinq dernières années. Sur l'ensemble de l'année, les courtiers prévoient plus de 1,8 million, au-delà de la moyenne des cinq dernières années.

C'est surtout l'immobilier semi-industriel qui tire ce marché (+ 24% à 711.500 m²), avec des records en provinces d'Anvers, de Hainaut et de Flandre orientale. Dont pas mal d'acquisitions pour usage propre telles celles de Lock'O (66.600 m² à Roux), Lema/Eribel (30.000 m² à Rijkevorsel) ou encore Quantuvis (27.700 m² aux abords du port d'Anvers).

En logistique, le take up de 509.000 m², en hausse de 11% par rapport à 2018, mais de 70 % sur l'axe Anvers-Gand et quasiment de 100 % sur l'axe wallon, suit la même tendance, dominé qu'il est par les projets sur-mesure. Dont le nouveau centre de distribution de 60.000 m² que WDP érige pour Barry Callebaut à Lokeren ou celui que se construit le distributeur Lidl au Magna Park de La Louvière, sur 41.800 m².

Tout comme pour le segment des bureaux, le taux de disponibilité est, ici et là, historiquement bas, et même inférieur à 3% sur l'axe sacré de la logistique

Anvers-Bruxelles, tandis que les loyers sont sous pression (55 euros/m²/an en logistique et 65 euros/m²/an en semi-industriel).

RETAIL : ÉVOLUER POUR AVANCER

Depuis quelques années, on assiste à un retail bashing sur la plupart des places commerciales d'Europe : on dit que les consommateurs s'ennuient, que les enseignes n'innovent plus, que les chiffres d'affaires sont à la traîne, que les loyers sont en recul... La Belgique avait réussi à y échapper un temps, avant de se faire rattraper en 2019. Il est vrai que pour la 11e année consécutive, le taux de vacance a augmenté dans le pays, s'établissant à quelque 12 % des cellules commerciales. Bien davantage que les 7,6 % mesurés en 2008, à la veille de l'éclatement de la crise économique, financière et immobilière. Les retail parks et shopping centers, d'ordinaire épargnés, sont désormais obligés de faire preuve de créativité pour commercialiser les espaces vacants.

Les professionnels belges du secteur s'adaptent à la réalité du marché. C'est ainsi qu'au cours de l'année, on a vu les complexes et centres commerciaux accueillir de plus en plus de pop-up stores dans leurs murs, dérouler le tapis rouge aux concepts de Food&Beverage, mettre en place des activités de loisirs et se couper en quatre pour offrir davantage de services à leurs visiteurs. Quand il ne s'agissait pas de rénover de fond en comble leur offre, comme City 2 l'a fait pour une réouverture officielle et festive le 26 septembre.

Mêmes efforts du côté des enseignes, qui se mettent davantage en scène et jouent la carte de la connectivité et de l'omnicanal.

Sur le plan transactionnel, 2019 n'a pas comporté de vente de shoppings d'envergure (ce qui a fait chuter le volume d'investissement à moins de 550 millions d'euros), mais l'année écoulée a néanmoins permis d'assister à l'arrivée, parfois tonitruante, de quelques nouvelles enseignes sur le marché belge, parmi lesquelles la chaîne de poulet KFC, la chaîne de chaussures de sport Courir, le restaurant VG Cooper Branch, le supermarché Carrefour Bio et le concept Carrefour Café, la chaîne Joe & The Juice et l'enseigne de mode Stradivarius, mais surtout l'enseigne néerlandaise Jumbo (numéro deux sur son marché domestique après Albert Heijn), dont le premier point de vente a ouvert ses portes le 6 novembre dernier.

Malgré tous ces défis, on a tout de même observé un « take up » intéressant puisque plus de 260.000 m² ont été loués sur les trois premiers trimestres, soit une hausse de 18% par rapport à l'année dernière, même si certaines tendances observées précédemment se sont confirmées. Certaines enseignes ont disparu

(River Island, New Look...), ont fait face à des difficultés (Smatch et Match, Orchestra Prémaman, Blokker...) ou ont été reprises (Maxi Toys, Bart Smit, Lunch Garden, Blokker, Kréfel, IDF). Et la pression commence également à se ressentir sur le loyers prime.

IMMOBILIER COTÉ : LES BELGES CONSOLIDENT LE MARCHÉ EUROPÉEN

La faiblesse des taux fait l'affaire des sociétés immobilières cotées, les SIR comme les développeurs. Sur les dix premiers mois de 2019, l'indice des actions immobilières cotées au Belux a augmenté de 36 %. Avec des pointes à quelque 50 % pour Aedifica et à plus de 40 % pour WDP et Care property. A titre de comparaison, l'Epra Eurozone n'a augmenté que de 17 %, Belux compris.

Ce succès tient à deux particularités. Un, l'immobilier coté belge abrite des secteurs très tendances comme la santé et la logistique, alors qu'ailleurs en Europe, il se concentre davantage sur le retail et les bureaux. Deux, le funding y est peu onéreux et comme les SIR cotent avec une prime, elles ont encore plus de facilité à faire appel au marché.

Si 2019 n'est pas l'année qui a vu le plus d'augmentations de capital, elle restera sans doute longtemps celle qui a assisté à la plus grosse levée de fonds de l'histoire de l'immobilier belge : 418 millions d'euros récoltés par Aedifica en juin.

L'année écoulée sera aussi celle qui a allégé les procédures légales d'appel au marché et, de ce fait, favorisé leur multiplication à l'avenir. La première société à avoir profité de ce nouveau règlement fut WDP en novembre.

On retiendra aussi de 2019 que la carte géographique des SIR s'est encore élargie : Cofinimmo a fait un premier pas en Espagne, Xior aussi, de même qu'au Portugal, quant à Aedifica, c'est au Royaume Uni qu'elle a pris pied (pour près d'un demi-milliard d'euros), puis en Finlande et en Suède (à condition que l'offre publique d'achat volontaire lancée sur la société cotée Hoivatilat proposée soit acceptée).

Mais, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, toutes les SIR étaient à l'achat cette année et quasiment toutes ont acheté. Le temps où les titres belges ne s'étaient pas encore positionnés sur la carte européenne est révolu. Non moins de six SIR affichent une capitalisation boursière supérieure au milliard d'euros, trois d'entre elles tournent même autour des trois milliards d'euros.

De quoi titiller les brokers et les grands institutionnels étrangers. Pour certains observateurs, les acteurs belges ont même en main les clés pouvant mener à une consolidation européenne.

RÉSIDENTIEL : QUE DE CAPS FRANCHIS

Même si c'est au terme de cette introduction qu'il arrive, le marché résidentiel n'a pas démerité en 2019. Selon le baromètre de la Fédération des notaires, le nombre de transactions réalisées au cours de chacun des trois premiers trimestres de l'année a chaque fois surpassé celui du trimestre correspondant de 2018, record à la clé (respectivement +8%, +7,5% et +4,3%). Si l'on compare les neuf premiers mois de l'année 2019 à ceux de l'année 2018, le nombre de transactions immobilières enregistrées a augmenté de +6,6% sur l'ensemble du pays !

Et il augmentera plus encore avec le 4e trimestre. En effet, l'annonce, le 30 septembre, de la suppression du bonus logement en Flandre au 1er janvier 2020, a provoqué un véritable rush chez les notaires (+40% des dossiers en octobre). Pour rappel, le bonus logement a été supprimé le 1er janvier 2016 en Wallonie et le 1er janvier 2017 à Bruxelles, chaque fois remplacé par des formules propres (chèque habitat, absence ou réduction de droits d'enregistrement sous conditions).

Ce surcroît de demandes sur le marché national ne fait toutefois pas craindre une bulle spéculative. La hausse des prix est en effet restée mesurée. Sur neuf mois, toutes Régions et provinces confondues, le prix des maisons, qui représentent trois quarts des transactions, a augmenté de 3,2% à près de 260.000 euros. Celui des appartements (un quart des transactions) a, lui, pris 3,7% à près de 230.000 euros. Sur cinq ans, les augmentations sont respectivement de 14,5 et 14,2%, plus que divisées de moitié par une inflation de 8,3%.

Il n'empêche, en matière de prix, 2019 a vu nombre de caps percutés.

Ainsi, pour la première fois, le prix moyen d'une maison en province de Luxembourg et de Namur a dépassé les 200.000 euros. Liège et le Hainaut sont désormais les seules provinces belges à présenter un prix moyen pour une maison inférieur à 200.000 euros : 190.000 euros pour l'une, 158.000 pour l'autre. A noter qu'en Flandre, le prix des maisons dépasse partout 250.000 euros, avec des pointes au-delà des 300.000 euros, sauf dans le Limbourg, un peu à la traîne à près de 240.000 euros de moyenne.

Autre cap franchi, celui des appartements à Bruxelles, dont le prix excède désormais les 250.000 euros. Dans les deux Brabant, ce sont deux autres plafonds qui ont été dépassés au cours du 3e trimestre : 245.000 euros pour le Brabant wallon et 240.000 euros pour son homologue flamand. Sur le plan national, ce n'est toutefois pas à Bruxelles que le prix des appartements est le plus élevé, mais en Flandre occidentale, Côte belge oblige, où il se situe à 264.500 euros.

TOUR DE VIS DE LA BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE

Les taux d'intérêt extrêmement bas (1,55% en août pour les crédits à taux variable d'un an et 1,74% et pour les crédits à taux fixes de plus de 10 ans) continuent à amener un nombre croissant de demandeurs auprès des organismes de prêts. Tant en termes de demandes qu'en nombre de prêts octroyés, les hausses sur un an, au 1er trimestre comme aux 2e et 3e, étaient à deux chiffres.

Fin-octobre, la Banque Nationale de Belgique s'est une nouvelle fois inquiétée de la facilité avec laquelle les particuliers belges parvenaient à obtenir un prêt hypothécaire, que ce soit pour acquérir le logement qu'ils veulent habiter ou pour faire un investissement. Elle a donc mis le holà, prenant quelques mesures qualifiées de « préventives », à appliquer à partir du 1er janvier 2020. Dans le premier cas, le « loan to value » (la quotité empruntée par rapport à la valeur du bien) ne peut excéder les 90%. Dans le second cas, elle est limitée à 80%. Sauf exceptions (certains primo-accédants...) et poches de risques (charge de remboursement trop élevée, taux d'endettement total de l'emprunteur...).

La réaction des banques a été assez molle, la plupart indiquant déjà suivre ces recommandations depuis quelques années. Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y aura pas d'impact. Certains observateurs prédisent en effet un petit coup d'arrêt à l'octroi de crédits hypothécaires dans les premiers mois de l'année 2020. Pas tant parce que certains particuliers attendraient d'avoir économisé cette part de fonds propres pour se lancer, mais plutôt que certaines banques, même si elles disent avoir anticipé les recommandations de la BNB, y seront... plus attentives encore.

CONCLUSION : BEAUCOUP D'INTERROGATIONS

Cette année 2020 qui débute laisse la plupart des observateurs sur le qui-vive : difficile de dire de quoi elle sera faite.

C'est surtout concernant le marché des bureaux que les professionnels s'interrogent, ne sachant s'il faut ou non y retourner. Le take up au-delà des moyennes et des attentes a en effet caché quelques désistements, certaines décisions géopolitiques ou économiques s'éternisant. Autre écueil : les problèmes de mobilité avec, en prime, un déficit d'investissement dans les infrastructures. Celui-ci se résorbe, mais est toujours pendant.

Sur le marché résidentiel, les questionnements fusent également. Selon une étude d'ING, le nombre de propriétaires pourrait diminuer. Alors que la Belgique a toujours caracolé en tête des classements européens avec une proportion très élevée de propriétaires occupants (72%), celle-ci pourrait glisser au cours des dix prochaines années pour s'établir à une moyenne de 65 %. Sont tenus pour responsables le prix élevé des terrains et le coût de l'application des normes écologiques. Mais aussi les changements dans le rapport à la propriété : les jeunes ne cherchent pas à tout prix à être propriétaires de leur logement comme leurs parents à leur âge, et s'ils cherchent, ils acceptent d'acheter moins grand.



Atenor

Projet The One, Rue de la Loi 109 à Bruxelles
Arch.: *BURO II & ARCHI + i*

B&R Bouwgroep

Projet Brasserie Atlas, Rue du Libre Examen 15 à Anderlecht
Arch.: *BAEB - Bureau d'Architectes Emmanuel Bouffieux*

Baltisse

Projet Royal Park, 29, Av. de la Porte Neuve - Bvd Prince Henri à Luxembourg
Arch.: *BFF (Beiler François Fritsch)*

Banimmo

Projet ING Building, Boulevard Baudouin 1 à Ottignies-Louvain-la-Neuve
Arch.: *Jaspers-Eyers*



Befimmo

Projet ZIN, Boulevard du Roi Albert II 30 à Bruxelles
Arch.: 51N4E, Jaspers-Eyers Architects, l'AUC

Belfius Immo

Projet Brig, Bassinstraat - Hoek à Boom
Arch.: Binst Architects

BESIX RED

Projet Dunant Gardens, Einde Were 1-19 à Gand
Arch.: Bontinck Architecture and Engineering & Tony Fretton Architects

Blavier

Projet Rue Camille Duray à Ecaussinnes
Arch.: Lotfi Quaret

Bostoën

Projet Triplettes, Vissersstraat à Harelbeke
Arch.: 2.12 Architecten

Bouygues Immobilier

Projet Forest Village, Rue Margueritte Bervoets à Forest
Arch.: SYMETRY

Real estate, real stories.



a Mediafin company



Communiquez de façon pertinente sur l'immobilier

En tant qu'agence PR spécialisée dans l'immobilier, nous vous aidons à raconter votre histoire de façon intéressante et **pertinente**. En tant qu'expert. Avec impact. Nous faisons le nécessaire pour que votre communication soit crédible, que ce soit dans la **presse**, sur les **réseaux sociaux** ou

via vos **propres canaux**.

Nous participons à la construction de votre **réputation**, de votre renommée. Nous vous soutenons pour vos communications de quartier et vous préparons aux contacts avec les médias. Objectif: voir votre entreprise ou votre projet obtenir l'attention qu'ils méritent.

Contactez-nous
www.bereal.be

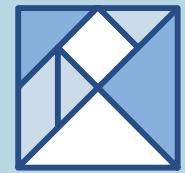
TABLE DES MATIERES

14	RAPPORT D'ACTIVITES 2019
	CONSEIL DE DIRECTION
	COMMISSIONS DE TRAVAIL
26	MATIÈRES FÉDÉRALES
40	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
50	RÉGION WALLONNE
62	RÉGION FLAMANDE
76	UPSI - INTERNE & EXTERNE



01

RAPPORT D'ACTIVITES 2019



UPSI

CONSEIL DE DIRECTION	16
CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS	
UNION PROFESSIONNELLE - ASBL	19
COMMISSIONS DE TRAVAIL	20

CONSEIL DE DIRECTION

Selon l'article 15 des statuts de l'UPSI, le Conseil de Direction est composé au maximum de 27 administrateurs, dont les deux Administrateurs chargés de la gestion journalière.

Au cours de l'année 2019, le Conseil de Direction a approuvé deux modifications dans la composition du Conseil de Direction :

- ▶ le remplacement de Monsieur Nicolas Renders par Monsieur Jérôme Delaunay, en tant que représentant d'AXA REIM s.a.
- ▶ le remplacement de Monsieur Alexander Hodac par Monsieur Adel Yahia, en tant que représentant d'Immobel Group

COMPOSITION DU CONSEIL DE DIRECTION AU 31 DÉCEMBRE 2019 :



PRÉSIDENT
Fautré Serge
(AG Real Estate)



VICE-PRÉSIDENT RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Sonneville Stéphane
(Atenor)



VICE-PRÉSIDENT RÉGION FLAMANDE
Verbeeck Stéphane
(Gands)



VICE-PRÉSIDENT RÉGION WALLONNE
Piron Bernard
(Thomas & Piron)



TRÉSORIER
Creten Kim
(KBC Real Estate)



SECRÉTAIRE
Maes Sophie
(Alides / Group Maes)

MEMBRES



Anglade Patrick
(ImmoFlandria)



Cavens Jeff
(Parfinim)



Collard Thierry
(Eiffage Development)



De Blicq Benoît
(Befimmo)



Deforche Kasper
(Wereldhave)



Delaunay Jérôme
(Axa REIM)



De Vlieger Johan
(Bouw Francis Bostoën)



De Winne Kristoff
(Matexi)



De Wolf Jo
(Montea)



Dumortier Thibaut
(Burco)



Gillion Philippe
(Macan Development)



Gurickx Michaël
(Novus Projects)



Hanin Jean-Pierre
(Cofinimmo)



Janssens Sven
(Home Invest Belgium)



Landell Theresia
(Eaglestone)



Lefèvre Jacques
(BPI)



Van Bogaert Jurgen
(Cores Development)



Verhaeghe Bart
(UPlace)



Yahia Adel
(Immobel)

GESTION JOURNALIÈRE



Administrateur Délégué
Carrette Olivier
(Policam sa)



Administrateur
Franck Pierre-Alain
(P.A. Franck sprl)

PRÉSIDENTS HONORAIRES



Dewulf Etienne



Thomas Jean (+2019)



Verbeeck Eric E.

Des élections pour une nouvelle composition du Conseil de Direction auront lieu lors de l'Assemblée générale du 23 janvier 2020.



Unique Real Estate Community



Exchange knowledge
Share experience
Talk best practice
Discover R.E. trends

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY



CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS UNION PROFESSIONNELLE - ASBL

L'UPSI a été reconnue sur base de la loi du 31 mars 1898 sur les unions professionnelles.

La loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et associations a introduit des nouvelles dispositions qui s'appliquent aux unions professionnelles à partir du 1er mai 2019.

Selon ce nouveau Code, l'UPSI devra être transformée en association sans but lucratif par le biais d'une modification de ses statuts. Et cette asbl pourra être agréée comme union professionnelle.

Dès juin 2019, l'UPSI a entamé des démarches auprès de son partenaire structurel Laga pour préparer une modification des statuts.

Lorsque le Conseil de Direction aura approuvé les propositions de modifications fin 2019, celles-ci devront être entérinées par l'Assemblée générale du 23 janvier 2020.

Les démarches administratives légales, tel le dépôt des statuts modifiés au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, seront entamées début 2020.



BPI – Immobel

Projet Keywest – Digue du Canal 8 à Anderlecht
Arch.: *Henning Larsen Architects & A2RC*

Brummo

Projet de Perentuin, Perelaarstraat à Malines
Arch.: *Studiebureel Foqué Jan bvba*

Brussels Airport Company

Projet Brucargo West Development, Brucargo 835 à Machelen
Arch.: *Jaspers-Eyers*

COMMISSIONS DE TRAVAIL

L'organigramme des Commissions UPSI est le suivant :

6 COMMISSIONS DE TRAVAIL PAR SECTEUR D'ACTIVÉS, QUI ONT COMME OBJECTIFS :

- ▶ établir l'inventaire des problèmes pratiques / journaliers des membres dans l'exercice de leurs activités professionnelles
- ▶ proposer des actions à entreprendre afin de solutionner les problèmes
- ▶ assurer le suivi des actions et faire remonter l'information pour décision au Conseil de Direction

4 COMMISSIONS DE TRAVAIL TRANS-VERSALES AUX SECTEURS D'ACTIVÉS, QUI ONT COMME OBJECTIFS :

- ▶ informer les membres des nouvelles législations en vigueur
- ▶ donner un avis sur les projets de lois, décrets, ordonnances
- ▶ assurer le suivi des actions et faire remonter l'information pour décision au Conseil de Direction

En 2019, des **groupes de travail** ont été créés et/ou des **réunions de concertation spécifiques** ont eu lieu concernant de nombreux sujets liés aux Commissions de travail, notamment :

▶ Pour le Fédéral :

- FIIIS - Mission immobilière Singapour, en collaboration avec Invest & Export Brussels
- Pacte d'investissement – Cadre réglementaire et administratif – Groupe de travail sur les autorisations
- SAR (assurance recours), en collaboration avec CEA Belgium
- Loi sur la co-propriété

▶ Pour la Région de Bruxelles-Capitale :

- Réforme du RRU
- Fonds immobilier économique
- PAD Loi

▶ Pour la Région wallonne :

- Charges d'urbanisme Liège
- Charges d'urbanisme Région wallonne
- PPP – Partenariats Public-Privé
- PUM – Plan Urbain Mobilité (Liège)
- DPR (Déclaration de Politique Régionale)
- Friches (suite DPR)
- Développement commercial Wallonie (suite DPR)

**RÉSIDENTIEL**Co-Président :
A. Lefebvre**RÉSIDENTIEL**Co-Président :
H. Bostoën**BUREAUX**Président :
R. Leeman**RETAIL**Président :
N. Rosiers**FISCALE**Président :
E. Van Impe**INVESTISSEURS**Co-Président :
L. Carlier**INVESTISSEURS**Co-Président :
M. Rorif**FIIS**Président :
Ph. Walravens**FIIS**Vice-Président :
L. Stalens**LOGISTIQUE**Président :
W. Heylen**TECHNIQUE**Président :
Ch. Lee**AFFAIRES
JURIDIQUES ET
EUROPÉENNES**Président :
F. Loosveldt**RELATIONS
PUBLIQUES**Président :
O. Carrette**► Pour la Région flamande :**

- Code de Construction Ville d'Anvers
- Vlaamse Bouwagenda : Departement Omgeving & BVS & VCB & Bouwunie
- Groupe de travail « Instrumentendecreet »
- Groupe de travail Rvvb & Stedenbouwkundige Vergunningen & Betonstop & Heffing ruimtelijk rendement
- SVK-Pro

Les sujets sur lesquels se sont penchés les commissions et groupes de travail de l'UPSI sont abordés séparément ci-après.

Pour rappel, seuls les **membres effectifs** de l'UPSI peuvent faire partie des commissions de travail, ainsi que les représentants de ses partenaires structurels, pour autant que les matières traitées les concernent. Pour des matières spécifiques, l'UPSI invite régulièrement des experts et/ou professionnels à ses commissions et groupes de travail.

Calendrier des réunions des Commissions et groupes de travail 2019

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

24 janvier 2019

CONSEIL DE DIRECTION :

25 mars 2019

19 juin 2019

20 septembre 2019

05 décembre 2019

GRUPE DE TRAVAIL FONDS

IMMOBILIER EN RBC :

- ▶ Groupe de travail Fonds immobilier

11 février 2019

12 avril 2019

10 mai 2019

03 juillet 2019

30 août 2019

24 octobre 2019

12 novembre 2019

GRUPE DE TRAVAIL PLAN

URBAIN MOBILITÉ LIÈGE :

04 septembre 2019

17 septembre 2019

COMMISSION AFFAIRES

JURIDIQUES ET EUROPÉENNES (PLÉNIÈRE) :

14 novembre 2019

- ▶ Groupe de travail « Instrumentendecreet »
07 février 2019

- ▶ Groupe de travail « Bouwcode Stad Antwerpen »
04 février 2019
28 juin 2019
06 septembre 2019

- ▶ Groupe de travail Rvvb & Stedenbouwkundige Vergunningen & Betonstop & Heffing ruim. Rendement
20 mai 2019

- ▶ Groupe de travail Charges d'urbanisme - Liège

17 mai 2019

15 novembre 2019

- ▶ Groupe de travail Charges d'urbanisme – Région wallonne

06 février 2019

04 juin 2019

01 juillet 2019

05 septembre 2019

- ▶ Groupe de travail « Densité & Mixité Logement »

05 novembre 2019

28 novembre 2019

- ▶ Groupe de travail « SDT & CPDT »

17 juin 2019

04 septembre 2019

07 octobre 2019

24 octobre 2019

- ▶ Groupe de travail « Plateforme Rénovation »

07 juin 2019

05 novembre 2019

03 décembre 2019

- ▶ Groupe de travail « Patrimoine vs Immobilier »

03 octobre 2019

04 octobre 2019

- ▶ Groupe de travail « PPP » (WAL)

24 avril 2019

06 septembre 2019

- ▶ Groupe de travail « AIS-Pro » (WAL)

16 mai 2019

- ▶ Groupe de travail « Co-propriété »

10 octobre 2019

- ▶ Groupe de travail « DPR »

15 octobre 2019

- ▶ Groupe de travail « Friches » (WAL)

09 décembre 2019

- ▶ Groupe de travail « PAD Loi »

29 novembre 2019

- ▶ Groupe de travail « RRU »

22 février 2019

12 mars 2019

- ▶ Groupe de travail « CoBAT »

14 mai 2019

- ▶ Groupe de travail « Recours »
o Réunion avec Eneco

16 janvier 2019

- o Réunion avec l'UWE

28 février 2019

- o Réunion avec CEA / SAR

28 mai 2019

- o Réunion avec la FEB

04 juin 2019

- ▶ Groupe de travail Brownfields Academy

25 janvier 2019

- ▶ Groupe de travail « Smart Building »

- o Réunion avec CCBC

01 janvier 2019

- o Réunion avec Agoria

06 mai 2019

- o Réunion avec SNCB

13 juin 2019

COMMISSION FISCALE (PLÉNIÈRE) :

01 octobre 2019

- ▶ Groupe de travail Brexit - UPSI & Brussels Export

24 avril 2019

COMMISSION FIIS (PLÉNIÈRE) :

19 mars 2019

- ▶ Groupe de travail Mission Singapour

01 avril 2019

07 mai 2019

03 septembre 2019

COMMISSION TECHNIQUE
(PLÉNIÈRE) :

05 février 2019

COMMISSION RETAIL :

▶ Groupe de travail Affaires
juridiques UPSI & BLSC

28 février 2019
25 avril 2019
20 juin 2019
29 août 2019
21 novembre 2019

COMMISSION DÉVELOPPEURS
D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL :

21 mars 2019

Soit 68 réunions de travail en 2019.



Burco

Projet Twenty, (rénovation), Place Stéphanie 20 à Ixelles
Arch.: *HBLN Architects*

BVI.be

Projet Parc de l'Europe, Boulevard de l'Europe à Wavre
Arch.: *AAVO Architects*

Caaap – Van Roey Vastgoed

Projet de Nieuwe Dokken, Schipperskaai à Gand
Arch.: *Stéphane Beel Architecten (Bât. FAAR), Blaf architecten (Bât. DEK), Maat-ontwerpers (Bât. BIJOUX), Onix International (Bât. PERGOLA), ELD (arch.général)*





Cimmoregent (Loba Holding)

Projet Bâtiment de bureaux, coin Rue de la Loi - Bld du Régent 35 à Bruxelles
Arch.: *Archi 2000*

Ciril

Projet The Residence, Jan van Gentstraat à Anvers
Arch.: *HUB architects*

Cit Blaton

Projet Antwerp Tower (reconstruction), Van Ertbornstraat 10 à Anvers
Arch.: *Waa/eld Antwerp tower THV*

CityMall

Projet Oquai Verviers Shopping Center, Rue du Brou / Rue Henri Hurard à Verviers
Arch.: *DDS + & Altiplan Architects*



Join the top-150 companies in real estate development, land parcelling and real estate investment

Violetstraat 43 Rue de la Violette | B-1000 Brussels
www.upsi-bvs.be

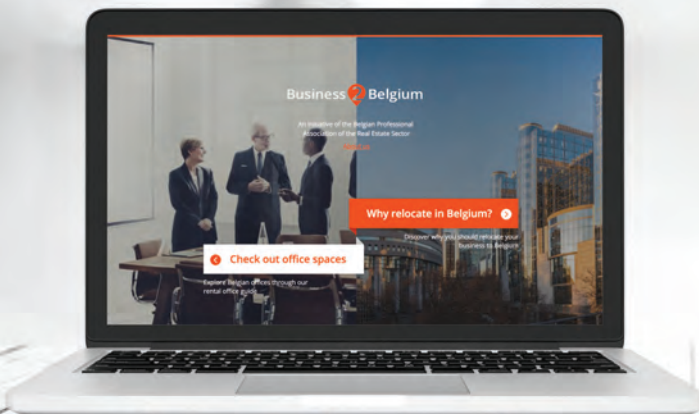
member of



Business  Belgium

An initiative of the Belgian Professional
Association of the Real Estate Sector

RELOCATION IN BELGIUM



THE PROFESSIONAL ASSOCIATION OF THE REAL ESTATE SECTOR (UPSI-BVS):

- Is the only federation in Belgium that brings together all the real estate developers and investors
- Is devoted exclusively to the development of the professional interests of its members
- Promotes and supports initiatives and administrative measures favourable to the real estate sector
- Represents its members to the federal and regional authorities, collaborates with and advises the public authorities
- Represents Belgium within the European Union of Developers and house Builders (UEPC)

THE BUSINESS2BELGIUM INITIATIVE:

- Is a private independent initiative
- Aims to present all the available offices in Belgium
- Provides information which is updated continuously

www.business2belgium.be



Matières Fédérales



1. ELECTIONS FEDERALES – DECLARATION GOUVERNEMENTALE – ANALYSE UPSI	28
2. TVA (OPTIONNELLE) SUR LES LOCATIONS IMMOBILIERES PROFESSIONNELLES & TVA SUR LOCATIONS DE COURTE DUREE & TVA DANS LE SECTEUR LOGISTIQUE	29
3. FIIS (FONDS D’INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SPECIALISES).....	31
4. PACTE D’INVESTISSEMENT – PROCEDURES DE RECOURS	32
5. REFORME DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS (CSA)	33
6. YOUNG UPSI & BVS – Y-U-B.BE.....	34
7. ASSURANCE OBLIGATOIRE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE	35
8. AERATION DES LIEUX DE TRAVAIL	37

1. ELECTIONS FEDERALES – DECLARATION GOUVERNEMENTALE

ANALYSE UPSI

A. Contexte et Priorités de l'UPSI:

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement fédéral, les Gouvernements régionaux ainsi que les administrations.

B. Actions engagées et avancées obtenues:

- a. Dans le cadre des élections de mai 2019, l'UPSI a transmis aux autorités compétentes son memorandum fédéral et a rencontré les représentants de chaque parti démocratique (francophones & néerlandophones).



Cofinimmo

Projet Vigo, Calle Emilia Pardo Bazan 16, Vigo
à Pontevedra (Espagne)
Arch.: TCU arquitectos (Pedro Cardenal Garcia)

Compagnie Financière de Neufcour

Projet le futur Ecoquartier de Wérister, Rue Churchill
à Romsée Fléron
Arch.: Damien Franzen

Compagnie Het Zoute

Projet Ruban Bleu, Avenue Winston Churchill à Harelot
Arch.: Arcas

2. TVA (OPTIONNELLE) SUR LES LOCATIONS IMMOBILIERES PROFESSIONNELLES & TVA SUR LOCATIONS DE COURTE DUREE & TVA DANS LE SECTEUR LOGISTIQUE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Après de très nombreux contacts et réunions avec les Ministres, les Chefs de Cabinet et les représentants de partis politiques, la loi du 14 octobre 2018 « *modifiant le Code de la TVA en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature et modifiant l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970, fixant les taux de la TVA et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux en ce qui concerne le taux de TVA réduit en matière de location taxée de biens immeubles par nature* » a été publiée au Moniteur Belge le 25 octobre 2018.

La loi est entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** L'UPSI a communiqué à ses membres une brève synthèse des principaux points relatifs à l'application de la nouvelle loi :
- Bâtiment ou partie de bâtiment
 - Locataire
 - Assujetti à la TVA (complètement, partiellement ou dispensé)
 - Utilisation uniquement pour de l'activité économique
 - Option conjointe et irrévocable
 - Autres bâtiments
 - Possibilité d'option à partir du 1^{er} janvier 2019
 - MAIS possibilité d'option depuis le 1^{er} octobre 2018 uniquement pour les nouveaux bâtiments ou bâtiments fondamentalement rénovés
 - lorsque les taxes grevant les travaux immobiliers qui ont concourru à l'érection de ces bâtiments ont été exigibles pour la première fois au plus tôt le 1^{er} octobre 2018
 - lorsque les coûts liés à ces opérations ont compris exclusivement les frais de construction matériels proprement dits relatifs au bâtiment ou fraction de bâtiment
 - ne sont pas considérés comme travaux immobiliers :
 - les opérations de nature intellectuelle ou immatérielle, l'achat de matériaux destinés à la construction, la location de machines...
 - les travaux relatifs à la démolition préalable intégrale d'un bâtiment
 - les travaux relatifs au sol : travaux de sondage, d'assainissement, de terrassement, de stabilisation tels travaux de recépage.
 - Délai de révision : 25 ans



Cores Development

Projet de Tuilerie, Turnhoutsebaan 24-25 à Diest
Arch.: *De Architecten NV*

D'leteren Immo

Projet Tenbosch Housing, Rue de Tenbosch 83 à Ixelles
Arch.: *Urban Platform*

Danneels Projects

Projet Site Ten Hove (48 app + 6 maisons), Stationsstraat 57
à Jabbeke
Arch.: *Architectenburo Berkeïn*

b. En ce qui concerne la taxation obligatoire de la **location immobilière de courte durée** (moins de 6 mois) :

- Application à partir du 1er janvier 2019
- Exceptions :
 - biens immeubles utilisés à des fins de logement
 - usage privé par personne privée
 - organisations sans but lucratif
 - dispenses pour activités socio-culturelles

c. Location dans le secteur logistique

- Espaces de stockage : description plus large: >50% stockage et <10% espace de vente
- Possibilité d'option depuis le 1er janvier 2019
- B2B : option obligatoire (attention : également en cas de renouvellement)
- B2C : application de la TVA obligatoire

d. Le 21 mars 2019, l'UPSI a pris connaissance de la **circulaire 2019/C/25** concernant la loi du 14 octobre 2018. Cette circulaire contient une FAQ relative à l'instauration, en date du 1er janvier 2019, d'une taxation optionnelle des locations immobilières effectuées pour des assujettis agissant dans le cadre de leur activité économique.

e. Le 18 juin 2019, en collaboration avec Deloitte & Laga, l'UPSI a organisé un séminaire d'information pour ses membres :

- Outre quelques précisions sur l'application de la loi (voir ci-dessus), les FAQ's ont été passées en revue (régime facultatif, location de courte durée et location d'entrepôts).
- Des éclaircissements ont également été apportés aux membres de l'UPSI concernant l'arrêté royal du 12 mai 2019 relatif à la TVA en ce qui concerne les révisions.
- Les évolutions en matière de jurisprudence ont été évoquées (prime au locataire pour les travaux effectués par celui-ci, vente scindée terrain/bâtiment, vente et « lease back », travaux immobiliers propres et share deals).

3. FIIS (FONDS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SPECIALISES)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Fin 2018, l'UPSI avait répondu à la demande de ses membres en créant une Commission FIIS, dans le but de suivre l'actualité des FIIS en Belgique et d'essayer de résoudre les problèmes juridiques, fiscaux et réglementaires, ainsi que de promouvoir les FIIS à l'étranger. Suite aux échanges d'expériences entre les membres de la Commission, l'UPSI avait abordé les autorités pour :

1. Adapter le texte légal pour qu'il n'y ait pas de doute qu'une Joint Venture (non agréée AIFM) puisse bénéficier du régime FIIS
2. Prolonger la durée des FIIS de 10 ans à au moins 15 ans. Idéalement 20 ans
3. Mieux expliciter l'article 185bis du CIR qui crée une incertitude quant à savoir si tous les FIIS bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 185bis du CIR.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En mars 2019, deux groupes de travail spécifiques de l'UPSI ont rédigé des guidelines :
 - guidelines « clarté & transparence » = notes descriptives et illustratives sans recommandations concrètes ou annexes « techniques » à communiquer à des investisseurs de fonds
 - guidelines « perception des FIIS en Belgique et à l'étranger » = notes ayant pour objectif d'être utilisées lors de road shows organisés par l'UPSI à l'étranger
- b. L'UPSI a informé ses membres de l'impact du nouveau Code des Sociétés et Associations. Le nouveau Code adaptera le régime de la société privée à responsabilité limitée (SPRL) pour créer une nouvelle forme sociale : la société à responsabilité limitée (SRL), qui se caractérise par sa flexibilité et est amenée à devenir la forme de société de base. La réforme permet aux FIIS d'adapter la forme d'une SRL.

c. Grâce à l'excellente collaboration de l'UPSI avec les cabinets d'avocats Lime et Eubelius, la proposition de loi portant des dispositions financières diverses a été adoptée par la Chambre en avril 2019. L'article 159 de cette loi clarifie la possibilité pour les « joint ventures » qui ne répondent pas à la définition d'organisme de placement collectif alternatif (OPCA) d'opter pour le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) au sens de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires et à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux FIIS. Ceci est une importante avancée pour le secteur immobilier et les partenariats entre investisseurs institutionnels.

d. Dans le cadre de la perception des FIIS à l'étranger, l'UPSI a été invitée par Brussels Invest & Export (hub.brussels) à collaborer en tant que co-organisateur à une mission économique de promotion à Singapour et en Malaisie autour de l'investissement immobilier et du Real Estate ; cette mission a eu lieu du 9 au 12 septembre 2019 et a permis aux membres de l'UPSI qui y ont participé de rencontrer des membres de l'Association des investisseurs de Singapour ainsi que de la Fédération de l'immobilier (REDAS). La mission économique fut menée par Monsieur Pascal Smet, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente.

Lors de cette mission, l'UPSI a eu l'occasion de mettre en évidence son website

www.Business2Belgium.be, qui a été créé pour

- mettre en avant les atouts de la Belgique
- établir un Office Guide dans le but d'attirer les entreprises étrangères et de les convaincre à venir s'installer en Belgique.

4. PACTE D'INVESTISSEMENT – PROCÉDURES DE RECOURS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

A l'initiative du Premier Ministre, le Pacte National pour les Investissements stratégiques a été lancé, avec pour objet de stimuler la croissance économique, la création d'emplois supplémentaires et la préservation du modèle social belge.

- un inventaire des bonnes pratiques des différentes entités
- des pistes pour améliorer le processus d'octroi des permis (recevabilité, complétude, transparence & digitalisation des dossiers)
- des pistes pour assurer un contrôle judiciaire efficace
- une définition du caractère stratégique d'un investissement

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** En mai 2019, l'UPSI a été invitée par la Chancellerie du Premier Ministre à faire partie du Chantier « Cadre réglementaire et administratif »

Les membres permanents du Chantier II – Cadre réglementaire et administratif – sont les suivants: UPSI/BVS, FEB, Département Omgeving, Département MOW, experts externes, SPW, DG Infrastructures, Urban.Brussels, Perspective.Brussels, un représentant du Ministère de la Communauté germanophone et le SPF Chancellerie du Premier Ministre.

Au sein de ce Chantier, un Groupe de travail « Autorisations & Permis » a été mis en place, afin de proposer des solutions pour résoudre les difficultés rencontrées pour la réalisation de certains investissements stratégiques en raison de la complexité de la réglementation administrative, des longs délais de délivrance des permis, des nombreuses possibilités de recours pour les intéressés et de la jurisprudence stricte des juridictions compétentes.

La problématique des recours contre permis d'urbanisme est la priorité de l'UPSI dans le cadre de sa participation à ce groupe de travail fédéral.

- b.** En septembre 2019, le Chantier « Cadre réglementaire et administratif » a examiné les recommandations du Groupe de travail « Autorisations & Permis » et les participants ont pu notamment échanger concernant :

- c.** L'UPSI restera très attentive à l'évolution du sujet en 2020.

5. REFORME DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS (CSA)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En février 2019, le Parlement a voté une modernisation majeure du droit belge des sociétés et des associations; la loi du 23 mars 2019 a été publiée au Moniteur Belge le 4 avril 2019 . Le nouveau Code a pris effet progressivement à partir du 1^{er} mai 2019.

La simplification et la flexibilisation du droit des groupements sont les idées directrices du Code : les praticiens y ont trouvé des règles simples prêtes à l'emploi tout en jouissant d'une grande liberté pour adapter toute société ou association à leurs besoins spécifiques.

Le nouveau Code a nécessité également quelques modifications substantielles au droit fiscal afin d'assurer la neutralité des nouvelles dispositions.

Le nouveau Code est concentré sur dix caractéristiques majeures :

- Les formes de sociétés
- La société à responsabilité limitée (SRL)
- La société anonyme (SA)
- La société cotée
- La gestion de la société
- Les droits de vote
- Les titres
- Les conflits entre actionnaires
- Le secteur non-lucratif
- Le choix de droit applicable

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Le nouveau Code des sociétés et associations a introduit des nouvelles dispositions qui s'appliquent aux unions professionnelles.

L'UPSI sera donc transformée en association sans but lucratif (ASBL), qui pourra elle-même ensuite être agréée comme union professionnelle. Les nouveaux statuts de l'UPSI ont été rédigés par Deloitte & Laga et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 janvier 2020.



DCB

Projet Lauwe-aan-de-Leie, Koningin Astridlaan à Lauwe
Arch.: *Groep III*

De Vlier Retail Development

Projet Frunpark Parndorf (27 units), près de l'autoroute Vienne-Budapest à Parndorf
Arch.: *Weismann*

Dherte

Projet Jardin de la Reine, Boulevard Léopold 10 à Tournai
Arch.: *Luc Moulin*

6. YOUNG UPSI & BVS - Y-U-B.be



A. Contexte et Priorités de l'UPSI:

L'UPSI a souhaité créer des conditions qui permettent aux jeunes du secteur immobilier (membres UPSI) de se rencontrer, d'échanger des idées, de visiter des projets et de rencontrer des personnalités du secteur immobilier.

B. Actions engagées et avancées obtenues:

- a. En juin 2019, le Conseil de Direction approuve l'initiative « Young UPSI & BVS ».
- b. En septembre 2019, l'UPSI a soumis au Conseil de Direction un projet de procédure pour le démarrage de l'initiative et a proposé diverses modalités de mise en œuvre.
- c. L'initiative a été lancée en commençant par un appel à candidatures.
- d. En novembre 2019, un logo a été créé et un website spécifique « www.y-u-b.be » a été lancé.



Durabrik

Projet met Landhuis en koetshuis (8 maisons) +
16 maisons unifamiliales et 1 bâtiment (14 units)
langs de Vrouwenstraat à Wondelgem
Arch.: Salens Architecten

E-Maprod (BBR Belgique)

Projet Asteria, Rue Groeselenberg à Uccle
Arch.: Marc Corbiau

Eaglestone

Projet Atlantis, Digue du Canal 109 à Anderlecht
Arch.: Axent Architects

7. ASSURANCE OBLIGATOIRE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité et autres prestataires du secteur de la construction, de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction, est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Depuis le début des négociations avec les autorités compétentes, l'UPSI a souhaité que les nouvelles dispositions permettent aux consommateurs d'être indemnisés en cas de problème lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments et aux professionnels de bénéficier d'une meilleure couverture financière en cas de dommage.

Avant la loi du 9 mai 2019, seuls les architectes et géomètres étaient contraints d'assurer leur responsabilité professionnelle. La nouvelle loi étend cette obligation à l'ensemble des métiers intellectuels de la construction tels que les certificateurs, les project managers, les bureaux d'étude ou encore les auditeurs. Concrètement, depuis le 1^{er} juillet 2019, les prestataires des métiers de la construction seront assurés à hauteur de 1.500.000 € pour les dommages corporels et à 500.000 € pour les dommages matériels et immatériels.

Pour rappel, depuis le 1^{er} juillet 2018, les architectes, bureaux d'études et entrepreneurs concernés par des enjeux de solidité, d'étanchéité et de stabilité sont contraints d'assurer leur responsabilité décennale pour les projets résidentiels.

- b.** Grâce à l'intervention de l'UPSI, les promoteurs immobiliers sont, quant à eux, exclus de l'obligation d'assurance de leur responsabilité professionnelle.

L'UPSI a toutefois attiré l'attention de ses membres sur la potentielle interprétation du texte de loi permettant de conclure que les promoteurs qui ont, au sein de leur groupe, des sociétés qui effectuent des prestations de nature immatérielle, sont bien soumis à l'obligation d'assurance.

CEA Belgium, courtier en assurances spécialisé dans l'assurance construction et partenaire structurel de l'UPSI, se tient à la disposition des membres de l'UPSI pour toute information complémentaire à ce sujet.

Degroof Petercam in Real Estate


Throughout its history, Degroof Petercam has had a significant practice in and impact on the real estate industry. Last year has yet again been a prove of that.

Our mission is to continue to cover the industry and become a leader in continental Europe, keep strengthening our placement capacity and keep refining our expertise, in order to keep creating added value in the projects we are granted from our clients, be it in capital markets, M&A, securitization or on-demand advisory.





Private placement of loans

€ 50 million
Sole Lead Manager
July 2019 



acquired a 50% stake in



Financial adviser to the Sellers
July 2019 



Private placement of new shares and subordinated loans

Sole Lead Manager
July 2019 



Private placement of loans

€ 38 million
Sole Lead Manager
June 2019 



Private placement of existing shares following contribution in kind

€ 18 million
Joint Global Coordinator
June 2019 



Secondary public offering with priority allocation rights

€ 418 million
Co-Lead Manager
May 2019 



Private placement of existing shares following contribution in kind

€ 20 million
Sole Lead Manager
April 2019 



Private placement of new shares following contribution in kind

€ 27 million
Sole Lead Manager
April 2019 



Secondary public offering with irreducible allocation rights

€ 160 million
Joint Bookrunner
March 2019 

Contact persons

Bank Degroof Petercam nv | sa
Rue de l'Industrie 44
1040 Brussels | Belgium
+32 2 287 91 11
info@degroofpetercam.com

Jean-Baptiste Van Ex
Managing Partner
jb.vanex@degroofpetercam.com
+32 2 287 91 27
www.degroofpetercam.com

Degroof Petercam Corporate Finance nv | sa
Rue Guimard 18
1040 Brussels | Belgium
+32 2 287 97 11
corporate.finance@degroofpetercam.com

8. AERATION DES LIEUX DE TRAVAIL

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI a toujours dénoncé l'impraticabilité de l'arrêté royal du 25 mars 2016 et les difficultés que soulève cette législation en termes de conception et d'installation technique ainsi que de mise en application par les employeurs. Au-delà des difficultés techniques se trouvent également des incohérences avec des législations régionales (notamment les législations sur la PEB qui freinent le développement d'installations énergivores – à l'instar des systèmes d'aération) et, finalement, des implications financières déraisonnables, certainement au regard des impacts de la « meilleure qualité de l'air » que cette législation est supposée apporter.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI et d'autres organisations sectorielles (Confédération Construction, Bouwunie, CSTC, NBN Commission Ventilation, Ventibel, NAV, AriB, Union Wallonne des Architectes, Fedelec, ICS, ORI, UGent, BCCA), estimant que l'arrêté royal de 2016 mettait différents projets en péril, ont rédigé un projet de « Code de bonne pratique » en vue de moduler l'application de l'arrêté royal de 2016.
- b. De fin 2018 à avril 2019, à défaut d'avoir obtenu le soutien de l'Administration (Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale) concernant ce Code de bonne pratique, une délégation des organisations sectorielles a eu de nombreuses réunions au Cabinet du Ministre K. Peeters et avec les syndicats dans le but de rédiger un nouvel arrêté royal.
- c. En juin 2019, l'arrêté royal de 2016 a fait l'objet d'un arrêté modificatif, qui répond aux soucis et aux revendications de l'UPSI.
- d. Fin 2019, le Code de bonne pratique est en voie de finalisation.



Eckelmans Immobilier (IGE)

Projet AGORA Resort urbain, Cours Michel Woitrin
à Louvain-la-Neuve
Arch.: ALTIPLAN architects

Eiffage Development

Projet Domaine de Calidis, Avenue de la Rochette 1/3
à Chaudfontaine
Arch.: Bureau Pissart Architecture & environnement (Patrick Jourdan)

Equilis

Projet Les deux écluses, Rue de la Rouge-Croix à Seneffe
Arch.: Bureau AGUA



Ertzberg

Projet The View, Tweewaters à Louvain
Arch.: TAB Architects

Extensa

Projet Park Lane, Tour & Taxis, Avenue du Port à Bruxelles
Arch.: AWG, noA, Sergison Bates

Fenixco – Noan Real Estate

Projet Meersstraat - Raketstraat à Gand
Arch.: Bontinck Architecture and Engineering

Fidentia Real Estate Investments - Immobel

Projet Möbius II, Boulevard Roi Albert II 32-34 à Bruxelles
Arch.: Assar Architects

G-Label

Projet Bureaux à Melle, Brusselsesteenweg 92-94
Arch.: Arch & Teco



Gands

Projet YUST, Coveliersstraat 2 à Anvers
Arch.: *POLO Architects*

Ghelamco

Projet PwC Campus, Avenue Culligan 5 à Diegem
Arch.: *ASSAR LLOX Architects*

Global Estate Group

Projet O-Forty, Kapellestraat 130-144 à Oostkamp
Arch.: *Govaert & Vanhoutte*

Groep Huyzentruyt

Projet (app + maisons) in de Seizoenswijk à Kuurne
Arch.: *Rik Verlinde (app) + B10 architectuur (maisons)*

Group GL International

Projet Radisson Blu Hotel & app. Brugge,
Frank van Ackerpromenade 17 à Bruges
Arch.: *Binst Architects*



03

Région de Bruxelles-Capitale



1. DECLARATION DE POLITIQUE GENERALE	42
2. COBAT – CODE BRUXELLOIS DE L’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	44
3. RRU – REGLEMENT REGIONAL D’URBANISME	45
4. FONDS IMMOBILIER ECONOMIQUE.....	46
5. PROBLEMATIQUE LIEE A LA DELIVRANCE DES PERMIS ET A LA GESTION DES RECOURS.....	47
6. PARTICIPATION DU SECTEUR PRIVE A LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT	48
7. CHARGES D’URBANISME	49

1. DECLARATION DE POLITIQUE GENERALE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement fédéral, les Gouvernements régionaux ainsi que les administrations.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** D'octobre 2018 à mai 2019, l'UPSI a rencontré les responsables politiques bruxellois pour les sensibiliser aux préoccupations du secteur immobilier.
- b.** En août 2019, suite aux élections régionales de mai, l'UPSI a analysé la Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale.
- c.** Globalement, l'UPSI n'a observé que très peu de mesures qui vont directement à l'encontre du secteur immobilier, mais plutôt un souhait de la Région de veiller à ce que les projets immobiliers respectent les nouvelles normes de qualité de vie, dans les bâtiments et dans l'environnement direct.

Une analyse approfondie de la Déclaration de politique générale a toutefois démontré certaines forces & opportunités mais également quelques faiblesses & menaces pour le secteur.

De nombreuses forces & opportunités de la Déclaration répondent aux souhaits exprimés par l'UPSI dans son memorandum, notamment :

- Un RRU davantage ouvert à la densification, moins exigeant en termes de nombres d'emplacements de parking (hors-voirie), une éventuelle ouverture sur la réduction de la taille des logements
- La mise en place d'un registre des charges d'urbanisme
- La mise en place d'un code de mesurage
- Une digitalisation des procédures de permis
- Une collaboration public-privé pour optimiser la gestion et l'utilisation des parkings privés hors-voiries
- Une probable révision opérationnelle du programme « PLAGE »
- Faciliter l'accessibilité pour les primo-acquérents
- L'éventuelle portabilité des droits d'enregistrement
- Pas de souhait d'encadrer les loyers.

L'UPSI a cependant relevé quelques faiblesses dans ladite Déclaration:

- La problématique des recours contre les permis d'urbanisme n'est pas abordée
 - Il y a un renforcement des charges environnementales dans la cadre de l'application du CoBRACE, alors que le cadre pour l'exploitation commerciale des parkings rendus publics (par le CoBRACE) n'est pas connu
 - Il y a un souhait de développer davantage de logements dans le cadre des charges d'urbanisme, voire même de les imposer
 - L'inégalité de traitement fiscal entre les logements existants et neufs n'est pas abordée, laissant donc un avantage net pour les logements existants (TVA de 21% vs abattement sur droits d'enregistrement de 12,5%)
 - Bien que le régime TVA soit de compétence fédérale, il n'y a pas de mesures évidentes en vue de faciliter les opérations de démolition-reconstruction
 - La « charte de la promotion immobilière » est un nouveau concept qui devra être suivi avec attention, car il pourrait avoir un impact important pour le secteur.
- d.** Début septembre 2019, l'UPSI a adressé des courriers au Ministre-Président R. Vervoort et aux Secrétaires d'Etat N. Ben Hamou (en charge du Logement) et Pascal Smet (en charge de l'urbanisme & patrimoine), en vue de faire partie des groupes de travail sur les matières qui concernent les préoccupations des membres UPSI.
- e.** En octobre et novembre 2019, des représentants de l'UPSI ont rencontré et ont eu des échanges directs avec le Ministre-Président R. Vervoort et la Secrétaire d'Etat N. Ben Hamou.



Groupe Diversis

Projet Les crêtes de Balmoral, Route de Balmoral à Jalhay
Arch.: *Crahay et Jamaigne*

Heeren Group

Projet Turnova, près de Grote Markt 40 à Turnhout
Arch.: *B-architecten + Osar Architecten*

Heylen Warehouses

Projet Ghent Gateway - Tijarm, Jozef Schellstraat à Zwijnaarde
Arch.: *Architect Wastiau & Co - Wil-Ma*

2. COBAT - CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'entrée en vigueur de la réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire a eu lieu en 3 étapes :

- Une entrée en vigueur le 30 avril 2018 (aucun changement en 2019) pour :
 - la planification (Titre II du CoBAT)
 - les règlements d'urbanisme (Titre III du CoBAT),
 - les renseignements urbanistiques (art. 275 et 276/1 du CoBAT)
- Une entrée en vigueur le 20 avril 2019 pour :
 - la liste des projets soumis à rapport ou à étude d'incidences (annexes A et B du CoBAT)
 - la généralisation du mécanisme de prolongation des permis d'environnement (article 62 de l'OPE)
 - la liste des installations de classe I.A soumises à permis d'environnement (annexe I de l'ordonnance du 22 avril 1999)
- Une entrée en vigueur le 1er septembre 2019 pour :
 - tout le reste : permis et procédures de délivrance, péremption, protection du patrimoine, infractions, modifications de l'OPE,...

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Rappelons ici que l'UPSI avait remis ses remarques et propositions concernant certaines problématiques importantes pour ses membres: PPAS, règlements d'urbanisme, permis mixtes, délais de rigueur, procédures de demande de permis, études d'incidences, gestion des recours, réunions de projets et patrimoine.
- b.** Tout au long de l'année 2019, l'UPSI a informé ses membres des différentes publications (ordonnances & arrêtés) concernant la réforme.
- c.** Le 26 septembre 2019, l'UPSI a organisé un séminaire d'information à l'attention de ses membres en présence de représentants du Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort, de Urban Brussels et d'avocats spécialisés.
- d.** Fin 2019, l'UPSI suit de près la mise en œuvre du CoBAT et continuera à communiquer aux autorités les problèmes rencontrés par ses membres sur le terrain.

3. RRU - REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) datait de 2006 ; il fallait donc le revoir, sachant que depuis lors, c'est tout le corpus des règles liées à l'environnement et à l'aménagement du territoire qui a été remanié en profondeur. Rappelons que ce RRU, qui a force obligatoire, traite de multiples questions liées à l'aménagement du territoire qui vont des gabarits des immeubles au nombre d'emplacement de stationnement. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a engagé une ample réforme du RRU et l'a soumise à enquête publique du 14 mars au 13 avril 2019.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Le 22 février 2019, le Ministre-Président Rudi Vervoort a assisté à une réunion de l'UPSI pour exposer la réforme du RRU, qui nécessitait des aménagements en concertation avec le secteur privé.

Le RRU se devait d'évoluer et des mouvements structurants étaient à prendre en compte, tels que

- des mouvements démographiques croissants & densification
- des changements dans les modes de vie et d'habitat
- la mobilité, l'emploi, l'économie etc.

Le Ministre-Président a confirmé

- qu'en matière de logement, il y avait une pression croissante entre l'offre et la demande et que l'accès à la propriété devait rester un enjeu important, voire essentiel. La réforme du RRU devrait donc autoriser une distribution spatiale avec un juste milieu des normes d'habitabilité

- qu'en matière de parkings, la réforme du RRU devrait viser à mettre en place un système plus souple et évolutif, en fonction de l'offre en transport en commun.

Le Ministre-Président a terminé sa présentation en signalant que la réforme n'était pas une "révolution", mais une révision & évolution du texte de 2006 avec la volonté de ne pas révolutionner la jurisprudence ni les modes de calcul, tout en rationalisant certains aspects (glossaire, vocabulaire, etc).

- b.** Après deux réunions de travail internes en mars 2019, l'UPSI a communiqué les remarques et propositions de ses membres dans le cadre de l'enquête publique relative à la réforme du RRU. L'UPSI a attiré l'attention des autorités sur des éléments d'ordre stratégique (notamment logements abordables, logements durables, tendances sociétales, mixité sociale, mobilité et attractivité économique) et sur des éléments d'ordre technique (notamment périmètre de bâtiments isolés, gabarits de quartiers, raccordement des citernes, mesurage des surfaces et utilisation du Code de mesurage UPSI etc).
- c.** Fin 2019, la révision du RRU en fonction de l'enquête publique n'a pas encore été approuvée définitivement. L'UPSI suit le sujet avec attention et confirme son rôle de partenaire des autorités régionales.

4. FONDS IMMOBILIER ECONOMIQUE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En vue de dynamiser le développement économique en RBC, l'UPSI a proposé un partenariat public-privé à travers la création d'un fonds immobilier destiné à héberger des activités logistiques et semi-productives créées notamment dans les zones ZEMU.

Les partenaires de ce fonds seraient les promoteurs immobiliers, CityDev et les investisseurs institutionnels (tel que Belfius).

L'objectif de ce fonds immobilier est d'utiliser les forces et les atouts des partenaires stratégiques du secteur public et du secteur privé :

- les développeurs immobiliers développeraient de l'immobilier destiné à des activités économiques
- le pouvoir politique soutiendrait le développement économique en proposant des espaces disponibles à des prix attractifs aux entreprises qui souhaitent se développer en RBC
- les investisseurs institutionnels, quant à eux, assureraient le portage financier de ce fonds.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- En 2019, plusieurs réunions de travail ont eu lieu entre les partenaires du projet, tant sur les aspects financiers que juridiques.
- Fin 2019, le succès de la création de ce fonds dépend du juste équilibre des intérêts des partenaires. Le processus suivra son cours en 2020.



Home Invest Belgium

Projet The Crow-n, Avenue Reine Astrid 278-284 à Crainhem
Arch.: A2D Architects

Hoprom

Projet Villa Duchamp, Louisweg 10-12 à Nieuwpoort
Arch.: 3Architecten

Horizon Groupe

Projet Résidence Albert 1er, Avenue Albert 1er à Visé
Arch.: Bureau d'architectes Stéphane Adam - Michaël Hick

5. PROBLEMATIQUE LIEE A LA DELIVRANCE DES PERMIS ET A LA GESTION DES RECOURS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En Région bruxelloise, les délais de délivrance des permis d'urbanisme sont extrêmement longs, avec des répercussions sociales et financières non négligeables tant pour les pouvoirs publics que pour les acteurs privés et principalement pour les ménages qui souhaitent acquérir un logement. L'UPSI estime que le problème d'efficacité dans le cadre de la gestion des demandes de permis doit être davantage au centre des préoccupations.

Dans le cadre des permis se pose également la problématique de la gestion des recours contre des permis d'urbanisme, qui concernent tant des projets privés que publics. L'UPSI ne souhaite en aucun cas remettre en question le droit aux recours ; elle constate toutefois sur le terrain la multiplication des recours « vexatoires et téméraires » qui – bien qu'ils soient non fondés et qu'ils n'aient donc véritablement aucune chance d'aboutir – font perdre un temps considérable dans la réalisation des projets immobiliers privés et/ou publics ; les retards dans le développement d'un projet immobilier sont autant de retards dans le développement sociétal et environnemental d'un quartier que de retards de revenus dans les finances publiques.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Début 2019, l'UPSI a réalisé une enquête auprès de ses membres afin d'évaluer
 - l'impact des recours sur la création de logements & bureaux & retail
 - le nombre de permis qui sont confrontés à des recours.
- b.** Les conclusions de l'enquête ont fait l'objet d'une communication de la part de l'UPSI dans différents media, afin de sensibiliser le monde politique dans le cadre des élections régionales de mai 2019.
- c.** Ce sujet a été largement évoqué lors des nombreuses rencontres avec les différents partis politiques.



Huysman Bouw

Projet Azaleapark (19 villas), Ledestraat 14 à Lembeke
Arch.: *Dedalus*

Immo Blairon

Projet Le Starter (9 app), 2-4 Avenue Victor Larock à Binche
Arch.: *DZero Studio*

Immo Eckelmans

Projet Casalta Tervuren, Brusselsesteenweg 13 – Melijndreef 8 à Tervuren
Arch.: *Tom Eckelmans (DE Architecten)*



6. PARTICIPATION DU SECTEUR PRIVE A LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La crise du logement en RBC s'explique notamment par la sous-production de logements vis-à-vis de la demande. Or, les pouvoirs publics ne disposent pas de suffisamment de moyens pour produire davantage de logements. Le secteur privé ne dispose quant à lui pas des conditions fiscales et juridiques lui permettant de s'adresser à des ménages aux revenus plus faibles.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Depuis 2014, l'UPSI plaide activement afin de modifier la manière dont la politique sociale est organisée en Belgique, et en particulier en RBC. Si les autorités politiques souhaitent accroître le nombre de logements développés dans le cadre de la politique sociale du logement, il semble qu'une solution stratégique évidente consisterait à créer les conditions juridiques et fiscales afin de pouvoir y intégrer le secteur privé. Des propositions de l'UPSI ont déjà figuré dans le mémorandum UPSI pour les élections régionales de 2014, dont une proposition de TVA à 6% sur le prix des logements neufs acquis par les ménages aux revenus moyens. Cette proposition a notamment été présentée dans un Pacte pour le Logement.
- b. En 2018, le Conseil Consultatif du Logement en Région bruxelloise, sous l'impulsion de l'UPSI, s'est emparé de cette question stratégique pour le logement et a décidé de lancer une étude de faisabilité juridique et fiscale à ce sujet.
- c. En octobre 2019, les résultats de l'étude ont été rendus publics et confirment la possibilité d'agréer non pas des opérateurs, mais bien des opérations qui cadrent dans la politique sociale du logement. Bien que le chemin pour arriver à une participation du secteur privé soit encore long, on peut constater qu'il y a dans cette étude les prémices juridiques et fiscales pour une participation du secteur privé au secteur du logement social. C'est un dossier que l'UPSI soutiendra et suivra de près en 2020.



Immo Louis de Waele

Projet Auditoire J. Nile, Route de Lennik 808 à Anderlecht
Arch.: MA²

Immobel – Triple living

Projet Panorama, Boulevard Pacheco à Bruxelles
Arch.: Max Dudler, Jaspers-Eyers Architects & Archi 2000

7. CHARGES D'URBANISME

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En 2019, c'est toujours la réglementation de 2013 qui est d'application en Région de Bruxelles-Capitale en matière de charges d'urbanisme ; celle-ci est claire, transparente et fonctionne relativement bien. Les charges d'urbanisme sont actuellement majoritairement utilisées pour des équipements ou infrastructures publics. Toutefois, le Gouvernement bruxellois, qui souhaite créer davantage de logements publics, considère que les charges d'urbanisme doivent être un levier important pour créer du logement public et social.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le Gouvernement a mis sur pied un groupe de travail en vue de proposer des solutions qui viseraient à imposer la création de davantage de logements publics & sociaux dans le cadre de développements privés.

Cette ambition se trouve traduite dans l'accord du Gouvernement bruxellois de 2019 :

« Le Gouvernement révisera la réglementation relative aux charges d'urbanisme dont le fait générateur est le logement, en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux. Dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale. Pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics, des procédures accélérées sur le plan urbanistique pourront être prévues. Par ailleurs, l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme prévoira un mécanisme de progressivité en cas de modification réglementaire visant à augmenter la densité prévue sur un terrain, ou, pour répondre aux objectifs de densification, sur la base de la localisation du projet ».

- b. Dès septembre 2019, l'UPSI a pris rendez-vous avec le Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort et des Secrétaires d'Etat P. Smet et N. Ben Hamou, en vue de voir comment l'ambition du Gouvernement pourrait être concrétisée sur le terrain sans pour autant mettre en péril le développement de projets privés sur le sol bruxellois.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2020.



Région wallonne



1. DECLARATION DE POLITIQUE REGIONALE	52
2. DEFI CLIMATIQUE ET SECTEUR IMMOBILIER.....	53
3. PPP - LOGEMENT	54
4. PROBLEMATIQUE LIEE A LA DELIVRANCE DES PERMIS ET A LA GESTION DES RECOURS	57
5. SDT – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	58
6. CHARGES D'URBANISME	59
7. PACE (PLAN AIR CLIMAT ENERGIE)	60
8. AIS-PRO (AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES)	61

1. DECLARATION DE POLITIQUE REGIONALE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement fédéral, les Gouvernements régionaux ainsi que les administrations.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. D'octobre 2018 à mai 2019, l'UPSI a rencontré les responsables politiques wallons pour les sensibiliser aux préoccupations du secteur immobilier.
- b. Le 9 septembre 2019, l'UPSI a pris connaissance de la Déclaration de politique régionale. Après analyse, l'UPSI a constaté certaines forces & opportunités mais également quelques faiblesses & menaces pour le secteur.

Parmi les forces & opportunités de la Déclaration :

- L'UPSI est explicitement mentionnée parmi les acteurs clés devant développer une solution pour régler la problématique des charges d'urbanisme en Wallonie
- Pour la gestion des permis d'urbanisme, le Gouvernement semble vouloir changer de position vis-à-vis du secteur immobilier en promouvant une « culture de projet » accompagnée de propositions de simplification, de clarification, de numérisation, voire même de meilleure gestion de la problématique des recours
- Le Gouvernement souhaite développer les logements AIS et l'UPSI, quant à elle, a déjà développé des propositions concrètes pour soutenir la création de logements AIS neufs
- La proposition d'intégrer le Permis d'Implantation Commerciale dans le Permis Unique correspond à une demande du secteur
- Le Gouvernement reconnaît l'urgence de s'attaquer aux friches urbaines. Ceci pourrait indiquer que le Gouvernement soutiendrait une réduction de la TVA à 6% sur les projets de

démolition/reconstruction

- Le Gouvernement soutient financièrement l'acquisition d'un premier logement à travers une réduction des droits d'enregistrement ainsi qu'une réduction du précompte immobilier.

L'UPSI s'inquiète toutefois de certaines faiblesses ou menaces qui ressortent de ladite Déclaration:

- L'éclatement des portefeuilles ministériels concernant l'immobilier: les compétences « logement », « aménagement du territoire », « budget », « énergie » et « patrimoine » appartiennent toutes à des Ministres différents
- En guise de charges d'urbanisme, le Gouvernement souhaite que le secteur privé développe des logements publics & conventionnés et les intègre dans des projets mixtes
- Le Gouvernement renforcera les exigences de construction pour les bâtiments neufs (résidentiel et tertiaire), de sorte qu'ils soient NZC (Net Zero Carbon) dès 2027. Cette mesure aura un impact direct sur les prix des logements & de l'immobilier neuf en Wallonie
- La consommation des terres non artificialisées sera plafonnée d'ici 2025 alors qu'aucune mesure transitoire ni d'accompagnement n'a été développée. Le Gouvernement reconnaît dans sa Déclaration que la notion d' « artificialisation des terres » doit elle-même encore être définie
- Le Gouvernement entend davantage contrôler le développement du commerce en Wallonie, en allant jusqu'à proposer de faire participer davantage les centres commerciaux extérieurs aux centres-villes aux politiques de redynamisation du commerce dans les centres-villes.

2. DEFI CLIMATIQUE ET SECTEUR IMMOBILIER

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Au cours de l'année 2019, un élan légitime d'attention aux questions climatiques a traversé l'ensemble de la société et notamment les plus jeunes générations. A côté des responsabilités politiques, l'UPSI a voulu pointer celles des entreprises, notamment en Région wallonne.

- b.** En parallèle, l'UPSI a lancé un communiqué de presse concernant sa volonté de contribuer à trouver des solutions dans le cadre du défi climatique.

Ce communiqué de presse a largement été relayé par différents média.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Le 2 avril 2019, l'UPSI a envoyé un courrier au Ministre-Président W. Borsus concernant les délais de procédure d'instruction de projets contribuant aux objectifs climatiques wallons. Les fédérations sectorielles les plus directement concernées ont souhaité co-signer ce courrier, à savoir l'UWE (Union Wallonne des Entreprises), la FEBEG (Fédération Belge des Entreprises Electriques et Gazières), la CCW (Confédération Construction Wallonne), EDORA (Fédération des Energies Renouvelables) et Wallonie Développement. Les fédérations ont rappelé que même si le monde de l'entreprise est un partenaire essentiel de mise en œuvre de politique plus collective avec un impact majeur sur le climat (politiques énergétiques, de logement, de mobilité ou encore projets d'équipements publics de bâtis, d'infrastructures et de parcs destinés à favoriser l'accueil des activités économiques), la seule responsabilité des entreprises est insuffisante ; il faut des décisions publiques fortes. C'est dans ce contexte que les fédérations ont attiré l'attention du Ministre-Président sur la difficulté de mener à bien une série de projets relevant de ces politiques et qui permettraient de contribuer à l'atteinte des objectifs wallons en matière de climat. Il n'existe plus un projet d'ampleur minimale qui ne soit confronté à des procédures de recours de tiers. L'UPSI et les autres fédérations ont donc plaidé pour que l'instruction des recours au Conseil d'Etat puisse se faire dans des délais plus courts (max. 6 mois), afin de ne pas décourager tous les investissements qui ont un impact positif sur les objectifs d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO2 de la Wallonie.

3. PPP - LOGEMENT

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le logement est un enjeu fondamental au niveau social et urbanistique, auquel tant les autorités wallonnes régionales que communales sont régulièrement confrontées. Au point de vue quantitatif, les besoins en logements restent en augmentation sous l'effet de la croissance démographique et des évolutions sociologiques comme la réduction de la taille des ménages et l'évolution des modes d'habitat. Au point de vue qualitatif, les besoins en rénovation - particulièrement énergétiques - du bâti wallon sont énormes et nécessitent de développer de nouvelles méthodes techniques et financières. Quant à la construction résidentielle neuve, elle doit contribuer au renouvellement et à l'extension de l'habitat, sous réserve de rester accessible financièrement aux jeunes ménages wallons au pouvoir d'achat réduit. Début 2019, la Ministre V. De Bue a décidé de se pencher sur la problématique, en collaboration avec les experts du terrain, dont notamment l'UPSI.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Le 14 février 2019, un atelier consacré aux défis du logement a été organisé dans le cadre du Salon des Mandataires, en présence de la Ministre V. De Bue et de représentants de l'UPSI, de la CCW, de l'UVCW et du CREAT-UCL. Les thèmes principaux qui y ont été abordés ont été :
 - les besoins en logements et l'évolution des modes d'habitat
 - le coût de la construction neuve et l'accès au logement
 - la rénovation énergétique du parc existant
 - les financements alternatifs en construction résidentielle (PPP, reconversion des friches).
- b.** En avril 2019, l'UPSI a rencontré l'UVCW afin de déterminer une stratégie ayant pour objectif de permettre le développement de projets immobiliers sur du foncier appartenant à des acteurs publics (communes, intercommunales, régies communales, sociétés de logement social, etc) ; sont visés ici des projets immobiliers répondant à la logique de «vente conditionnée». L'UPSI et l'UVCW ont décidé de développer une collaboration de manière à donner de la crédibilité à l'initiative et à établir la confiance entre les partenaires.
- c.** L'UPSI a participé à plusieurs séminaires, notamment au Salon des Mandataires et à la CPDT, en vue de promouvoir les partenariats public-privé (PPP).
- d.** En septembre 2019, l'UPSI a rencontré la SWL (Société Wallonne du Logement) en vue de favoriser les PPP sur les terrains de la SWL. Une procédure sera mise en œuvre afin de favoriser la communication des projets aux membres de l'UPSI.



Immoflandria

Projet Villa Serpolet, Avenue du Thym 14-16 à Bruxelles
Arch.: *Orens-Van Grimbergen Architecten*

Immogra

Projet Dunant Gardens, Henri Dunantlaan 6 à Gand
Arch.: *Tonny Fretton Arch. & Bontinck Architecture and Engineering*

Immolux (Cofinpar)

Projet Chaussée de Louvain 356 à Bouge
Arch.: *Atelier de l'Arbre d'Or*

Impact

Projet Doktoren, Kempisch Dok - Zuidkaai à Anvers
Arch.: *Binst Architecture*

Inclusio

Projet Linde Herzele, Lindestraat 51 à Herzele
Arch.: *Jonathan Coenen*

Intégrale

Projet Heros Business Park, Mediahuis & Carglass Buildings, Herkenrodesingel 4B à Hasselt
Arch.: *ELD Architects*



Interparking

Projet Parking de la Confluence, Site du Grognon à Namur
Arch.: Assar

Interinvest Offices & Warehouses – MG Real Estate – Groep Machiels

Projet Genk Green Logistics, Henry Fordlaan 8+4 à Genk
Arch.: Element architecten

ION

Projet Townhouse, Diksmuidekaai (hoek met Kollegestraat) à Courtrai
Arch.: CAAN Architecten

Jansen Development

Projet oHase à Hasselt, Canal Albert (78 logements)
Arch.: A2O Architecten

Jumatt

Projet Maison privée
Arch.: Jacques Fiervez

Kairos

Projet Tivoli GreenCity, Rue de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, Claessens & Dieudonné Lefèvre à Bruxelles
Arch.: ADRIANA(Cerau, Atlante, YY, Atelier 55, Eole Paysagiste)

4. PROBLEMATIQUE LIEE A LA DELIVRANCE DES PERMIS ET A LA GESTION DES RECOURS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En Région wallonne, les délais de délivrance des permis d'urbanisme sont extrêmement longs, avec des répercussions sociales et financières non négligeables tant pour les pouvoirs publics que pour les acteurs privés et principalement pour les ménages qui souhaitent acquérir un logement. L'UPSI estime que le problème d'efficacité dans le cadre de la gestion des demandes de permis doit être davantage au centre des préoccupations.

Dans le cadre des permis se pose également la problématique de la gestion des recours contre des permis d'urbanisme, qui concernent tant des projets privés que publics. L'UPSI ne souhaite en aucun cas remettre en question le droit aux recours ; elle constate toutefois sur le terrain la multiplication des recours « vexatoires et téméraires » qui – bien qu'ils soient non fondés et qu'ils n'aient donc véritablement aucune chance d'aboutir – font perdre un temps considérable dans la réalisation des projets immobiliers privés et/ou publics ; les retards dans le développement d'un projet immobilier sont autant de retards dans le développement sociétal et environnemental d'un quartier que de retards de revenus dans les finances publiques.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Début 2019, l'UPSI a réalisé une enquête auprès de ses membres afin d'évaluer
 - l'impact des recours sur la création de logements & bureaux & retail
 - le nombre de permis qui sont confrontés à des recours.
- b.** Les conclusions de l'enquête ont fait l'objet d'une communication de la part de l'UPSI dans différents media, afin de sensibiliser le monde politique dans le cadre des élections régionales.
- c.** Ce sujet a été largement évoqué lors des nombreuses rencontres avec les différents partis politiques.

5. SDT - SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le territoire wallon doit être géré avec parcimonie et son développement doit s'attacher à renforcer la valorisation raisonnée des ressources et promouvoir l'usage des ressources locales. Cette ambition du Gouvernement wallon se traduit par deux mesures essentielles du SDT concernant l'étalement urbain :

- réduire la consommation de terres non artificialisées: 6 km² par an d'ici 2030 et 0 km² par an à l'horizon 2050
- interdire les centres commerciaux de plus de 2.500 m² en dehors des centres et les interdire en périphérie sauf à démontrer qu'une installation périphérique ne porte pas préjudice aux commerces des centres urbains environnants.

L'UPSI s'inscrit dans l'ambition politique de mettre fin à l'étalement urbain mais en tant qu'acteur majeur du développement urbain, elle estime que cette ambition ne se réalisera que si certaines conditions sont respectées. Le plus grand risque, selon l'UPSI, consisterait à un abandon, à terme, du projet de SDT, suite à des pressions sociales ne permettant plus de faire des logements abordables en milieu urbain.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Rappel des actions lancées en 2018 : analyse UPSI du SDT et identification des mesures d'accompagnement afin de garantir le succès du SDT sur le long terme.
- b. En 2019, l'UPSI a participé à des groupes de travail, notamment organisés par la CPDT, en vue de communiquer ses revendications.

L'UPSI a également participé à des séminaires, notamment à l'ULg, en vue de défendre son point de vue sur le SDT.

- c. L'UPSI a répondu à l'enquête publique. Le SDT aurait été approuvé en juin 2019 mais fin 2019, aucune publication n'a encore eu lieu.

L'UPSI suivra le sujet avec attention en 2020.



KBC Real Estate

Projet Libramont Handelscomplex, Avenue de Bouillon 121-127

Arch.: Architeam

6. CHARGES D'URBANISME

6.1 CHARGES D'URBANISME VILLE DE LIEGE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Rappelons qu'en octobre 2018, la Ville de Liège a décrété, par l'intermédiaire d'une « Directive d'analyse », de nouvelles dispositions en matière de charges d'urbanisme.

La « Directive » prévoyait ce qui suit :

- la charge d'urbanisme est imposée pour tout permis concernant un développement, en construction ou en transformation
- la charge d'urbanisme est imposée pour les permis de logement concernant minimum 1.000 m² du superficie de plancher (250 m² pour les développements de projets exclusivement commerciaux)
- le montant de 55 € (hors TVA) par m² développé est modulable selon différents critères et peut doubler pour les développements commerciaux.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- Début 2019, l'UPSI a organisé plusieurs groupes de travail spécifiques et a rédigé une « position UPSI », dénonçant l'initiative unilatérale de la Ville de Liège. Cette « position UPSI » a été communiquée aux autorités de la Ville de Liège et a fait l'objet d'une communication à la presse.
- Fin 2019, l'UPSI attend une modification de ladite Directive.

6.2 CHARGES D'URBANISME REGIONALES

- Ces dernières années, certaines villes wallonnes développent des réglementations sur les charges d'urbanisme. Malheureusement, les aspects juridiques & financiers de ces textes sont insuffisamment développés & argumentés.
- L'UPSI a ainsi été invitée à faire partie d'un groupe de travail régional, composé de représentants du Gouvernement wallon, de la DGO4, de l'UVCW (Union des Villes et Communes de Wallonie), de l'UWE (Union Wallonne des Entreprises) et de la CCW (Confédération de la Construction Wallonne). Le but de ce groupe de travail était de trouver une solution pour encadrer juridiquement et financièrement les charges d'urbanisme en Wallonie.
- L'UPSI a réalisé une comparaison entre les charges d'urbanisme appliquées en Région de Bruxelles-Capitale, à Liège et à Namur. Cette comparaison a été soumise à l'avis des membres et, après consensus, a été transmise au groupe de travail régional ainsi qu'aux différents partis politiques dans le cadre des élections régionales.
- La Déclaration de politique régionale du 9 septembre 2019 cite explicitement l'UPSI parmi les acteurs clefs devant développer une solution pour régler la problématique des charges d'urbanisme en Wallonie.
- Fin 2019, le nouveau Gouvernement wallon a fait savoir qu'il allait continuer les travaux du groupe de travail régional.

7. PACE (PLAN AIR CLIMAT ENERGIE)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'objet du Plan Air Climat Energie (PACE) est de décrire de manière intégrée les actions menées dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants atmosphériques, ainsi qu'en faveur de la diminution de notre consommation d'énergie.

Le PACE s'inscrit dans la mise en œuvre du Décret Climat du 19 février 2014 qui a pour objet d'instaurer des objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'en matière de qualité de l'air ambiant et de mettre en place les instruments pour veiller à ce qu'ils soient réellement atteints.

Le PACE a été soumis à enquête publique du 29 mai au 12 juillet 2019.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** En juin 2019, après une large consultation de ses membres et sur base de leurs positions et avis, l'UPSI a rédigé une note reprenant ses revendications et propositions.

Concernant les mesures « transversales », l'UPSI a soutenu plusieurs intentions des autorités :

- moduler les droits d'enregistrement, de succession et de donation en fonction de la performance énergétique et environnementale du bâtiment
- adapter la base du précompte immobilier en fonction de la performance énergétique et environnementale du bâtiment
- appliquer un taux de TVA à 6% (au lieu de 21%) pour la démolition et reconstruction, à l'instar du taux appliqué pour les rénovations
- appliquer un taux de TVA à 6% sur les matériaux destinés aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- mettre en œuvre un projet de territoire ambitieux au travers du Schéma de Développement du territoire
- mettre en place une politique photovoltaïque

L'UPSI a également marqué son soutien à plusieurs mesures « spécifiques », dont la mise en place d'outils de la feuille de route rénovation (audit PAE et certification PEB avec info coûts), le passeport bâtiment et le guichet unique.

- b.** Globalement, si l'UPSI plaide en faveur de la diminution de la consommation d'énergie, elle a toutefois attiré l'attention des autorités wallonnes sur le niveau d'exigence PEB à atteindre, car ce niveau a un impact direct sur le coût de réalisation de logements neufs et de rénovation des logements existants.

A l'instar de la CCW, l'UPSI a demandé avec insistance que toute nouvelle exigence ne soit envisagée que si elle répond à une logique économique et soit démontrée par une étude Cost-Optimum actualisée & réalisée conformément à la méthodologie définie par l'Europe.

8. AIS-PRO (AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI estime que la Région wallonne, qui s'est fixée un objectif de 10% de logements qui entrent dans la politique sociale du logement, pourrait s'inspirer du modèle bruxellois, avec un système professionnalisé et adapté au contexte wallon. Rappelons qu'en Région de Bruxelles-Capitale, les projets se montent directement entre les agences AIS et les opérateurs privés, sans intermédiaire régional et selon une procédure simple et directe. La Région flamande, quant à elle, a développé une procédure avec appel à projets et évaluation des projets des opérateurs privés sur base de critères prix-qualité-localisation ; ce système flamand se révèle être très contraignant et peu performant.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Début 2019, l'UPSI a mis sur pied un groupe de travail spécifique pour développer un cadre qui inciterait davantage les investisseurs privés à mettre des logements neufs à disposition des agences immobilières sociales (AIS).

L'UPSI a avancé plusieurs pistes de réflexion :

- Bien que la TVA soit de compétence fédérale, l'UPSI estime que dans la mesure où les logements AIS font partie intégrante de la politique sociale du logement, un taux de TVA de 6% pour ces types de logements devrait être envisagé
- En vue d'atteindre un juste équilibre entre coûts et revenus, il serait préférable de viser l'application de normes de qualité standards des logements neufs
- A l'instar de la RBC et vu le niveau moyen des loyers en Wallonie, il ne devrait pas y avoir de charges d'urbanisme sur les projets immobiliers neufs destinés à être pris en location par les AIS
- Le système wallon devrait prévoir un système de garantie régionale des AIS
- Le système wallon devrait prévoir une exonération du précompte immobilier pour les propriétaires qui mettent le logement à disposition des AIS

- b.** Les propositions de l'UPSI ont été transmises aux autorités wallonnes aussi bien avant qu'après les élections de mai 2019.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2020.



05

Région flamande



1. ACCORD DE GOUVERNEMENT DU 30/09/2019	64
2. DU « STOP BETON » AU « BOUWSHIFT »	65
3. CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS - GESTION DES RECOURS.....	66
4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL	67
5. LEVEL PLAYING FIELD - DEVELOPPEMENT DE TERRAINS INDUSTRIELS	68
6. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT	69
7. CODE DU BATIMENT - ANVERS	70
8. « HABITER DANS SA PROPRE REGION » OU « WONEN IN EIGEN STREEK »	71
9. AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES (AIS)	72
10. TVA POUR DEMOLITION & RECONSTRUCTION	73

1. ACCORD DE GOUVERNEMENT DU 30/09/2019

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement fédéral, les Gouvernements régionaux ainsi que les administrations.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Dès 2018, l'UPSI a commencé à préparer ses divers memoranda régionaux en vue des élections de mai 2019. Plusieurs groupes de travail ont déterminé les points prioritaires, à reprendre dans le Memorandum UPSI pour la Région flamande.

Le Memorandum de l'UPSI comporte 26 propositions sur 5 thèmes prioritaires : concertation, fiscalité immobilière, aménagement du territoire, logement & immobilier durable et accessible financièrement.

- b.** Début octobre 2019, l'UPSI a analysé l'accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 ; elle en a retenu des aspects positifs mais également des points plus inquiétants pour le secteur.

Parmi les points positifs, l'UPSI a retenu :

- Continuer à améliorer la professionnalisation de l'Administration flamande (digitalisation, concertation avec le secteur, transparence)
- Aborder la problématique de la durée et des recours abusifs auprès du Rvvb (Raad voor Vergunningsbetwistingen) et du Conseil d'Etat
- Réaliser un « bouwshift » au lieu d'un « Beton Stop »
- Examiner l'intérêt d'un élargissement de l'application du taux réduit de TVA à 6% pour démolition / reconstruction
- Continuer à stimuler et à améliorer les « SVK-pro » (agences immobilières sociales)
- Rechercher une façon de diminuer le coût et la durée des recherches archéologiques

- Durabilité (CO2 Neutre en Région flamande) avec respect de la faisabilité économique et de l'emploi.

Par contre, l'UPSI s'inquiète au sujet des points suivants :

- La mise en œuvre du « Instrumentendecreet », avec augmentation de la taxation sur les plus-values et alourdissement des charges d'urbanisme
- Déséquilibre croissant en matière de fiscalité immobilière : « bâtiment neuf » (21% de TVA) vs « bâtiment existant » (droits d'enregistrement à 6%)
- Analyse en cours de traitement auprès du Conseil d'Etat pour les projets complexes, alors que la plupart des projets immobiliers des membres de l'UPSI ne sont pas qualifiés en tant que « projets complexes »
- La notion d'« habiter dans sa propre région » est réinstaurée en périphérie flamande
- Le logement social en Région flamande reste un « système fermé », qui se voit même renforcé : les développeurs privés ne peuvent ni vendre ni louer des logements sociaux directement au groupe-cible.

Fin 2019, l'UPSI a déjà rencontré :

- Monsieur Jan Jambon, Ministre-Président du Gouvernement flamand, en charge de la Politique étrangère, Coopération au développement, Culture et Innovation
- Monsieur Mathias Diependaele, Ministre des Finances, du Budget et du Logement
- Madame Hilde Crevits, Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Economie sociale et de l'Agriculture
- Madame Zuhail Demir, Ministre de l'Environnement, de l'Energie, du Tourisme et de la Justice
- Monsieur Bart Somers, Ministre des Affaires intérieures et Vivre Ensemble.

A noter également que le Ministre-Président J. Jambon a été l'orateur du déjeuner-conférence de l'UPSI du 5 décembre 2019.

2. DU « STOP BETON » AU « BOUWSHIFT »

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Pour mémoire : le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand avait approuvé en 2ème lecture sa vision stratégique du Plan de politique d'aménagement de la Flandre (BRV - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) – à la suite du Livre Blanc BRV. Bien qu'il n'était pas question d'un « stop béton », les media l'ont pourtant présenté de cette façon.

Dans une première circulaire de juillet 2017, la Ministre J. Schauvliege avait précisé que les zones qui ne faisaient pas partie des zones urbaines délimitées, des noyaux et autres concentrations résidentielles, appartenait à la « zone non bâtie », de sorte que les nouveaux développements devaient y être limités (besoin d'étude alternative, d'étude de besoins et d'équipements).

En 2018, plusieurs décrets avaient également été préparés dans le but de rendre le BRV opérationnel en 2019.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a fait part de son inquiétude lors du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 11 mars 2019.
- b. L'approbation en 3ème lecture du décret a été suspendue et l'UPSI, la VCB (Vlaamse Confederatie Bouw) et Bouwunie ont développé un accord de partenariat et de concertation avec le Département flamand de l'Environnement, sous le nom de « Vlaamse Bouwagenda » ; au sein de ce « Vlaamse Bouwagenda », il a été proposé de parler de « bouwshift » au lieu de « Béton Stop » et de mettre l'accent sur les projets de densification qualitative, ainsi que sur une fiscalité immobilière raisonnable et équitable.
- c. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2020.



Kolmont

Projet Kapertoren, Elfde Liniestraat 21 à Hasselt
Arch.: *POLO Architects*

Koramic Real Estate

Projet De Prinse, Kardinaalstraat - Keizerstraat te Marke
Arch.: *Bureau Goddeeris Architecten*

Kumpen

Projet Residentie Central Park à Hasselt
Arch.: *FCS Architecten*



3. CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS - GESTION DES RECOURS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

De manière générale, l'UPSI plaide pour que les conflits en matière de délivrance de permis soient traités plus rapidement.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités (voir rapport annuel 2017, p. 68), force est de constater qu'il faut en moyenne plus de 18 mois avant que le « Conseil des conflits des permis » (Rvvb) ne se prononce au sujet d'un recours. Les plaignants peuvent ensuite encore introduire un recours en cassation auprès du Conseil d'Etat, ce qui dure encore en moyenne 2 à 3 ans.

Vu cette situation, l'UPSI a mis sur pied des groupes de travail spécifiques, chargés de rédiger des propositions d'amélioration du système. Ces propositions ont été reprises dans le Mémorandum régional flamand en vue des élections 2019.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. L'Accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 tient compte de plusieurs demandes de l'UPSI :

- (1) Réprimer davantage les recours abusifs
- (2) Améliorer la procédure au sein du Conseil pour les Conflits de permis (Raad voor Vergunningsbetwistingen), par notamment:
 - la prise de décision dans un délai raisonnable
 - l'introduction d'une exigence de relativité
 - l'amélioration de la boucle administrative
 - la reconnaissance du détenteur de permis en tant que partie à part entière dans la procédure

b. Autre point d'attention noté par l'UPSI : le Gouvernement flamand essaie d'accélérer le traitement des conflits pour les projets complexes, sans que cela ne soit à charge des projets immobiliers des membres de l'UPSI.

L'UPSI continuera à suivre ce sujet en 2020.



LDPS

Projet Jardin Maritime, Rue Van Meyel et le Lorrain à Bruxelles
Arch.: MDW Architecture

Leasinvest Real Estate

Projet Montoyer 14, Rue Montoyer 14 à Bruxelles
Arch.: Archi2000

Macan Development

Projet Bervoets à l'angle des rues Marguerite Bervoets,
Rue du Texas et rue des Carburants à Forest
Arch.: DDS +

4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI constate que le Gouvernement flamand souhaite instaurer une taxe sur le rendement territorial. Le Gouvernement a défini les principes dans un projet de décret – dit « Instrumentendecreet » - qui, à l'heure de la clôture de ce rapport annuel, n'est pas encore approuvé définitivement.

Dans le rapport annuel 2017 de l'UPSI, il avait été fait référence à la réforme du Code flamand de l'aménagement du territoire (« Codextrein »), qui avait assoupli certaines procédures dans le but d'optimiser le rendement territorial. Ces procédures visaient à intensifier l'utilisation des espaces, à fusionner certaines fonctions, à réutiliser des constructions et à permettre une utilisation territoriale temporaire.

Par le biais du projet de décret, ces mesures sont soumises à une taxe obligatoire de 25 à 50% de la plus-value estimée, soit la différence entre la valeur avant la modification du plan d'aménagement de territoire et celle après ladite modification. Cette plus-value sera calculée par parcelle, par une Commission spécifique qui établira un rapport estimatif de la plus-value. Si la plus-value est estimée à plus de 250.000 €, une taxe de 50% sera imposée.

Même si la densité ou la profondeur ou la hauteur du bâtiment sont augmentées par le biais d'un plan d'aménagement du territoire, cette taxe sera d'application.

Le fait que le demandeur de permis d'environnement ait fait usage ou non de la possibilité de prévoir une densification ou des étages complémentaires dans sa demande de permis (logement, industrie, terrains récréatifs) n'a aucune importance.

Il va de soi qu'une telle mesure disproportionnée mine complètement les bonnes intentions en matière de rendement territorial et qu'en pratique, elle aura même un effet contre-productif.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** L'UPSI a exposé son point de vue à différentes reprises, notamment à l'occasion du VBOC (Vlaams BouwOverlegComité) et par ses diverses lettres au Ministre en charge de l'Aménagement du Territoire.
- b.** Dans le courant du premier semestre 2019, l'UPSI, la VCB (Vlaams Confederatie Bouw) et Bouwunie ont créé le « Vlaamse Bouwagenda », en collaboration avec le Département Environnement. Plusieurs groupes de travail ont été mis sur pied, dans lesquels l'UPSI était représentée.
- c.** Début septembre 2019, les partenaires du « Vlaamse Bouwagenda » ont demandé avec insistance aux partis de la majorité de ne pas reprendre l'augmentation de la taxation sur plus-values dans le projet d'« instrumentendecreet » mais de plutôt se pencher sur la réforme des « charges d'urbanisme ».
- d.** L'accord de Gouvernement du 30 septembre 2019 stipule que l'« Instrumentendecreet » sera approuvé à court terme.

A l'occasion de son entrevue du 7 novembre 2019 avec Monsieur Jan Jambon, Ministre-Président du Gouvernement flamand, ladite problématique a fait l'objet d'une discussion. L'UPSI a demandé que les modalités d'application dudit « Instrumentendecreet » soient préalablement discutées avec le secteur afin d'éviter un « bouw-stop »!
- e.** Point positif fin 2019 : le Gouvernement flamand a clairement stipulé que l'autorité délivrante devait déduire les indemnités dues des charges d'urbanisme; l'UPSI estime cette adaptation insuffisante.
- f.** Si aucun résultat acceptable n'est obtenu, l'UPSI se réserve le droit d'entamer des démarches juridiques.

Le sujet sera suivi en 2020.

5. LEVEL PLAYING FIELD - DEVELOPPEMENT DE TERRAINS INDUSTRIELS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI plaide depuis de très nombreuses années pour un niveau de concurrence équitable entre les développeurs publics et privés, en particulier pour le (re)développement de terrains industriels.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

L'accord du Gouvernement du 30 septembre 2019 annonce que le décret relatif aux espaces industriels inoccupés va être évalué; l'UPSI se réjouit de cette initiative mais en cas de non-résultat, elle se réserve le droit d'entamer des démarches juridiques.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2020.

6. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI s'inquiète quant à la suppression des zones d'extension d'habitat sans compensation planologique et financière.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Pour mémoire, le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand a adopté un avant-projet de décret visant à empêcher les lotisseurs et développeurs immobiliers de développer directement des zones d'extension d'habitat via des développements d'habitations groupées ou via accord de principe (PRIAK). Seules les zones résiduelles pourraient encore avoir une possibilité d'être développées. Cet avant-projet de décret a été fortement critiqué fin 2018 par les Conseils stratégiques d'avis et l'UPSI a fait part de ses préoccupations au VBOC de 2019.
- b. Le projet de décret n'a pas été voté avant les élections de mai 2019 et l'Accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 n'en fait pas mention.
- c. Les autorités flamandes travaillent parallèlement à un « instrumentendecreet » qui doit prévoir la révision des compensations en cas de dommages de planification, avec comme principe que la valeur vénale doit être compensée à 100% en cas de réaffectation vers des fonctions non-urbanisables.

L'Accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 a confirmé cette initiative.

- d. Le projet d'« instrumentendecreet » comprend également une réglementation relative aux « droits de développement négociables » (verhandelbare ontwikkelingsrechten), mais cette matière est très complexe et il est fort probable qu'elle soit difficile à appliquer sur le terrain. Le nouveau Gouvernement flamand prévoit néanmoins de continuer à s'intéresser à cette piste.
- e. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2020.



Matexi

Projet Antwerp Tower, Operaplein, De Keyserlei à Anvers
Arch.: Wiel Arets Architects (WAA) & ELD

Mitiska REIM

Projet Parc de l'Europe, Boulevard de l'Europe à Wavre
Arch.: AAVO Architects

Montea

Projet Isero, LogisitiekPark A12, Waddinxveen (Pays-Bas)
Arch.: Aan de Stegge

7. CODE DU BATIMENT - ANVERS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Pour mémoire : en 2018, la Ville d'Anvers a voulu revoir en profondeur son Code du Bâtiment. Une des dispositions les plus contestées concerne les surfaces minimales obligatoires des espaces habitables par logement.

La Ville propose les surfaces nettes minimales suivantes:

- (1) Maison indépendante sans chambre à coucher séparée : surface nette : 35 m²
Maison indépendante avec 1 chambre à coucher séparée : surface nette : 60 m²
- (2) Maison indépendante avec 2 chambres à coucher : surface nette : 80 m²
- (3) Maison indépendante avec 3 chambres à coucher : surface nette : 110 m²
- (4) Maison indépendante avec 4 chambres à coucher ou plus : surface nette : 130 m²
- (5) Chambre d'étudiant : surface nette : 14 m²
- (6) Chambre pour non-étudiant : surface nette : 20 m²
- (7) Pour nouvelle construction ou reconstruction d'habitations groupées comprenant 5 maisons ou plus, pour séparation d'une maison ou d'un bâtiment multi-familial en 5 maisons ou plus, ou pour changement d'affectation vers 5 maisons ou plus : surface nette moyenne de chaque maison indépendante : 80 m²
- (8) Lorsqu'un projet tel que repris au point 7 ci-dessus est transformé, la surface nette moyenne de chaque maison indépendante doit être de minimum 80 m²

De telles normes de surfaces minimales sont inacceptables pour l'UPSI, car elles sont tout à fait contraires au besoin actuel d'habitations plus compactes dans la Ville d'Anvers et vont à l'encontre de l'accessibilité financière des logements neufs pour les (jeunes) ménages.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** L'UPSI a introduit ses remarques & propositions dans le cadre de l'enquête publique (01/06/18 – 30/06/18) et fin 2018, la Ville d'Anvers a suspendu la révision du Code du Bâtiment.
- b.** Début 2019, en attendant de développer un nouveau Code, la Ville a décidé de travailler avec un BGO (Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling).
- c.** Le 24 juin 2019, le Conseil Communal d'Anvers a approuvé le "Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling woninggrootte, woningmix en beschermen van eengezinswoningen"; le BGO impose notamment des surfaces minimales pour les unités de logement. La nouvelle directive est d'application depuis le 25 juin 2019.
- d.** Le BGO a été discuté au sein d'un groupe de travail interne UPSI le 6 septembre 2019.
- e.** Le 4 novembre 2019, Madame Annick De Ridder, Echevine de la Ville d'Anvers en charge du Port, du Développement urbain et de l'Aménagement du Territoire, a reçu une délégation de l'UPSI pour discuter du sujet. Les protagonistes ont convenu de travailler en concertation afin de rédiger un nouveau Code du Bâtiment, soutenu par le secteur immobilier, dans le respect des enjeux sociétaux actuels (accessibilité, durabilité, mobilité, mixité).

8. « HABITER DANS SA PROPRE REGION » OU « WONEN IN EIGEN STREEK »

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En 2017, la N-VA a introduit au Parlement flamand une note conceptuelle « Habiter dans sa propre région ». Dans les communes où les prix de l'immobilier sont élevés et là où il y a un haut pourcentage d'immigration, 20 à 40 % des grands projets de logements neufs doivent être réservés aux habitants de la région dont les revenus ne dépassent pas une certaine limite.

Rappelons qu'une première réglementation « wonen in eigen streek » avait été annulée en 2013 par la Cour Constitutionnelle, à la demande de la Cour de Justice. L'UPSI estime que la Région flamande ne doit pas prendre d'initiative dans ce domaine sans le feu vert de l'Europe et sans concertation avec le secteur.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le 11 janvier 2018, l'UPSI avait exposé son point de vue critique lors d'une audition parlementaire à la Commission Logement. Depuis lors, plus aucune initiative n'avait été prise par les autorités flamandes.
- b. L'accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 stipule clairement :
 - « pour les régions où l'accessibilité au logement est mise en danger et où l'insertion sociale pose un problème, nous renforçons les instruments, éventuellement via la réglementation « habiter dans sa propre région »
 - spécifiquement pour la périphérie flamande: nous intervenons sur le marché privé du logement en adaptant le décret « grond-en pandendecreet » de façon à ce que les communes qui le souhaitent puissent réserver une partie spécifique des lots ou parcelles exclusivement pour les habitants qui peuvent justifier un lien direct avec la commune ou la région. »

A l'occasion de son entretien du 7 novembre 2019 avec Monsieur Jan Jambon, Ministre-Président du Gouvernement flamand, l'UPSI a fait part de ses inquiétudes concernant ledit projet.



Novus projects

Projet Woonerf Den Duine à Beernem
Arch.: Geert Berkein

Odebrecht

Projet Sandweghe, Oostendse Steenweg 146 à Bruges
Arch.: B2Ai

Oryx Projects

Projet Curia, Tondelierlaan à Gand
Arch.: Rapp&Rapp Arch., Arch. Kersten Geers & David Van Severen & architect Eddy Van Zielegem

9. AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES (AIS)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La Région flamande doit faire de la promotion et de la publicité pour la réglementation fédérale – reprise dans la loi-programme du 25 décembre 2016 – qui prévoit que les développeurs immobiliers privés et les investisseurs peuvent mettre de nouveaux logements à la disposition, notamment, des agences immobilières sociales et entreprises communales autonomes à un taux de TVA réduit de 12%, à condition que les logements soient mis à disposition pour au moins 15 ans. La Région flamande peut jouer un rôle important de facilitateur pour le développement de tels projets.

L'UPSI a constaté que le Gouvernement flamand a donné une suite favorable à l'initiative par le biais des « SVK-pro » (Agences Immobilières Sociales-pro) : la Région a commencé un projet-pilote en vue de faciliter la collaboration entre les agences immobilières sociales et les investisseurs.

Via cet accord de collaboration, les agences immobilières sociales ont pu établir des baux locatifs à long terme pour des nouveaux logements encore à construire. La Région a voulu ainsi réaliser davantage de logements sociaux abordables et renforcer la croissance des agences immobilières sociales. Les premières étapes réglementaires pour atteindre cet objectif ont déjà été réalisées ; elles sont actuellement développées, notamment par le biais du projet-pilote.

Les agences immobilières sociales tombent sous la législation des marchés publics. C'est la raison pour laquelle la « Société flamande pour le Logement social » (VMSW) a développé une procédure, en collaboration avec l'« Agentschap Wonen-Vlaanderen », « Huurpunt » et la fédération des agences immobilières sociales. Le projet-pilote a pour but de mettre la procédure au point, de façon à ce qu'elle soit accessible à toutes les agences immobilières sociales.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Début 2019, l'UPSI s'est réjouie et a soutenu l'initiative du lancement de l'appel aux agences immobilières sociales.

Sur base des retours d'expériences de ses membres, l'UPSI a toutefois demandé quelques améliorations du système en place dans les agences immobilières sociales, notamment au sujet :

- des plafonds des loyers, qui sont 25 à 30% inférieurs dans les AIS par rapport aux prix mentionnés dans le décret « huursubsidie »
- de l'obligation d'agrément comme entrepreneur
- du système de points lors de l'attribution d'un logement
- des règlements complémentaires imposés par certaines grandes villes, avec d'autres normes de construction
- de l'enquête de marché, qui est très spécifique et très fragmentée
- des appels, qui devraient être plus fréquents et s'étaler sur des périodes plus courtes.

b. L'accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 stipule clairement que le modèle d'« agence immobilière sociale » s'élargit de façon à permettre au secteur privé d'être encore davantage concerné par le développement de logements sociaux.

L'UPSI suivra l'évolution du sujet avec attention en 2020.

10. TVA POUR DEMOLITION & RECONSTRUCTION

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI estime que le taux réduit de TVA à 6% pour la démolition & reconstruction ne devrait pas uniquement s'appliquer à des particuliers qui occuperont le logement après la démolition & reconstruction, mais également aux acquéreurs particuliers qui achèteraient un logement (après démolition & reconstruction) à un constructeur professionnel.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Bien que cette matière soit de compétence fédérale, l'UPSI a déjà demandé l'appui du Gouvernement flamand lors de plusieurs réunions du VBOC.
- b. Au niveau fédéral, le CD&V a introduit une proposition de loi au Parlement fédéral, demandant d'étendre la mesure à l'ensemble du territoire belge.

La mesure concernerait le seul et propre logement dans lequel on s'engagerait à résider pendant 5 ans après exécution des travaux. La superficie totale pourrait atteindre 190 m² pour les maisons et 100 m² pour les appartements. Les promoteurs immobiliers pourraient également bénéficier du tarif réduit.

- c. Dans l'Accord du Gouvernement du 30 septembre 2019, le Gouvernement flamand demande au Gouvernement fédéral de transformer le plus rapidement possible le taux de TVA de 6% pour reconstruction après démolition en un instrument qui concernerait l'enveloppe du bâtiment dans toutes les villes et communes de Belgique.

L'UPSI suivra le sujet en 2020.



Palladium Belgium

Projet Le 89, Avenue de Roodebeek 89 à Schaerbeek
Arch.: A.D.E. Architects

Prologe

Projet Résidence la Courneuve, Rue des Coquelicots à Wanze
Arch.: Martine Vanherck

Promobuild

Projet EXIT 3, Woluwestraat 10 à Zaventem
Arch.: Aeen architecten sprl

Ergon is a recruitment partner specializing in the private sector. We offer evolving recruitment solutions for temporary and permanent assignments.

We cater to private, national and international clients looking for full-time, part-time, permanent, temporary or seasonal candidates.

- We boast **a dynamic network of over 20'000 candidates** with an unparalleled reach across industries and positions.
- We facilitate both **temporary and permanent job searches**, and consistently apply the same care and dedication to every search.
We **are active in several job profile types**: finance, real estate, accounting, insurance, sales, marketing, legal, human resources, supply chain and administration.
- We **offer you one point of contact**, so we can get to know your company deeply and ensure the best follow-up.
- We **personally screen and interview all of our candidates** to make sure we offer only the best talent.
- **We stay in touch** – because we care about the happiness of our clients and our candidates beyond our placements.
- We offer a **6-month guarantee** with every placement.

We succeed because we care. We deliver on our promise by fostering meaningful, long-term relationships with every one of our clients and candidates.

Transparency is the key. We apply an open, honest and human approach to everything we do – because true partnerships are built on trust.

What makes us unique is the level of contact that we have with our candidates as well as our clients. **We are not just a recruitment agency but an HR partner.**

Please send a description of the profile you are looking for to new@ergon.jobs. One of our consultants will contact you directly.



Happiness works better.

www.ergon.jobs

BRUSSELS
+32 734 61 14

GHENT
+32 9 336 11 91

KORTRIJK
+32 56 98 02 07

LUXEMBOURG
+352 24 87 61



Property & Advice

Projet Extension complexe commercial,
Chaussée Romaine 215-223 à Waremme
Arch.: BAEC

ProWinko

Projet CBC complex immobilier, Grand Place à Bruxelles

PSR Brownfield Developers

Projet Inofer-site Mechelen, Guldendal 17-21, Postzegellaan
à Malines
Arch.: Sculp(IT) - (Masterplan) + Avantgarden (paysage)

Redet Project Management

Projet Poincaré, Boulevard Poincaré 78-79 te St-Gilles
Arch.: Jo Crepain

Redevco Retail Belgium

Projet Waterloo Place Richelle (Retail + Residential),
Chaussée de Bruxelles 299 à Waterloo
Arch.: Jaspers-Eyers Architects



06

UPSI - Interne & Externe



1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES	78
2. ACCORDS DE COLLABORATION	81
3. COMMUNICATION.....	82
4. EVENEMENTS	88
5. PARTENARIATS STRUCTURELS	93
6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS	94
7. REMERCIEMENTS	96

1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES

A. Au niveau européen

BUILD EUROPE

En avril 2019, l'UEPC, la fédération européenne de fédérations nationales qui regroupent des promoteurs-construc-teurs, a changé de nom et est devenue Build Europe. Build Europe concentrera désormais ses actions et sa réflexion sur des enjeux sociétaux et environnementaux plutôt que sur la seule défense des intérêts sectoriels.

En 2019, l'UPSI a continué à être représentée au sein de Build Europe par :

- Monsieur Serge Fautré, Président de l'UPSI
- Monsieur Olivier Carrette, Administrateur Délégué de l'UPSI

Deux sessions de réunions ont eu lieu en mai 2019 (Bucarest) et en novembre 2019 (Barcelone).

Grâce à cette représentation, l'UPSI :

- a. pourra proposer des « avis d'initiative » concernant tout type de sujets (problématiques) liés(es) au logement en RBC ;
- b. sera obligatoirement consultée à chaque fois que le Gouvernement bruxellois s'adressera au Conseil Economique et Social afin d'obtenir un avis officiel sur un projet de loi lié au logement en RBC.

AGENCE BRUXELLOISE POUR L'ENTREPRISE (ABE) ET CITYDEV

Grâce à son accord de collaboration avec BECI, l'UPSI a obtenu un mandat pour l'Assemblée générale de l'ABE et de CityDev.

B. En Région de Bruxelles-Capitale

BECI (BRUSSELS ENTERPRISES COMMERCE AND INDUSTRY)

Depuis plusieurs années, l'UPSI est membre de BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry), au même titre qu'elle est affiliée à l'UWE en Région wallonne et au VOKA en Région flamande.

CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

L'UPSI siège au sein du Conseil Consultatif du Logement depuis fin 2011 et y est représentée depuis avril 2013 par Monsieur P.A. Franck; l'UPSI communique ainsi régulièrement ses avis, suggestions et propositions sur les sujets traités par cette instance.

CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (CESRBC)

Depuis 2016, l'UPSI est présidente de la Commission Logement au sein du Conseil Economique et Social.

Monsieur Pierre-Alain Franck, Administrateur UPSI, assure la fonction de Président.

C. En Région flamande

VOKA (VLAAMS ECONOMISCH VERBOND – KAMER VAN KOOPHANDEL)

Depuis plusieurs années, l'UPSI et VOKA collaborent de façon positive et constructive pour des matières qui intéressent les deux organisations. L'UPSI participe régulièrement et avec intérêt aux réunions du groupe de travail « Aménagement du territoire » de VOKA.

VLAAMSE WOONRAAD

Par arrêté du Gouvernement flamand du 19 juin 2015, deux membres de l'UPSI siègent depuis le 1er juillet 2015 au sein du Vlaamse Woonraad. Madame Cl. Callens (Durabrik) siège en tant que membre effectif, et Monsieur B. Dillien (Gands) en tant que membre suppléant (depuis novembre 2018).

Le Vlaamse Woonraad conseille le Gouvernement et le Parlement flamands au niveau stratégie en matière de politique du logement ; cette présence au sein du Vlaamse Woonraad permettra à l'UPSI de faire passer ses idées & propositions aux autorités.

L'Accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 a annulé le Conseil Stratégique Vlaamse Woonraad. En lieu et place, le Gouvernement flamand créera proactivement des réunions de concertation « ad hoc ».

D. En Région wallonne

UWE (UNION WALLONNE DES ENTREPRISES)

Dans le cadre de son affiliation à l'UWE, l'UPSI participe à de nombreuses réunions des groupes de travail Environnement et Aménagement du Territoire de l'UWE.

Depuis 2017, le CES (Conseil Economique et Social) est organisé sous forme de pôles. Grâce notamment à l'UWE et en collaboration avec la CCW (Confédération Construction Wallonne), l'UPSI sera présente dans les pôles suivants :

1. Aménagement du Territoire
2. Logement

Suite à la réforme, la CRAT (Commission Régionale de l'Aménagement du Territoire) n'existe plus et a été remplacée par le pôle du CESW.

CAP CONSTRUCTION

Le cluster CAP Construction est un réseau d'entreprises reconnu par la Région wallonne, actif dans le secteur de la construction durable et rassemblant tout type d'acteur de la construction. Depuis 2019, le cluster a ouvert ses portes aux acteurs immobiliers et l'UPSI a conclu un accord de partenariat avec CAP Construction. Monsieur P.A. Franck, Administrateur permanent de l'UPSI, a été nommé Administrateur de CAP Construction et a participé à de nombreuses activités relatives à la promotion & transactions immobilières et à la gestion des biens.



Real Estate International Management (REIM)

Projet La Balbrière, Rue du Corbeau à Ottignies
Arch.: ABR



Resiterra

Projet Hertogensite fase 3A à Louvain
Arch.: David Chipperfield Architects (+ Bureau Bouwtechniek)

Laga^l



A wise choice to see the full legal picture

Laga is a one-stop-shop law firm with unrivalled legal and tax expertise in the real estate sector, covering the entire lifecycle of property assets and projects, and in relation to all real estate asset classes. Our experts in corporate real estate, tax, financial and administrative law and in ultra HNWI's estate planning offer refreshing insights, market knowledge, and a unique holistic approach.

Laga takes a clear and bold stand when dealing with even the most complex problems.

For more information go to www.laga.be/our-services/real-estate

www.laga.be

2. ACCORDS DE COLLABORATION

COLLABORATION AVEC LA CONFÉDÉRATION CONSTRUCTION

L'UPSI a un accord de collaboration avec la Confédération Construction (CC) au niveau fédéral et a des contacts très fréquents avec les 3 Chambres régionales (Région de Bruxelles-Capitale, Région wallonne et Région flamande). Les organisations se concertent pour des matières qui concernent leurs membres respectifs.

COLLABORATION AVEC LE BLSC

Dans le cadre de leur accord de collaboration, l'UPSI et le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) examinent ensemble et globalement la problématique du « retail » dans les 3 Régions.

L'UPSI et le BLSC ont fusionné leurs commissions de travail respectives et ont mis sur pied la « Commission Retail UPSI – BLSC – BVS », qui se penche tant sur les problèmes juridiques que sur les problèmes fiscaux rencontrés par leurs membres respectifs dans le cadre de leurs activités.

COLLABORATION AVEC LE RICS

De commun accord, l'UPSI et le RICS donnent des avantages à leurs membres respectifs à l'occasion d'organisation d'événements.

COLLABORATION AVEC LA CIB

L'UPSI et la CIB-Vlaanderen ont un accord de collaboration depuis plusieurs années.

Les deux fédérations ont établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'optimiser la défense de leurs intérêts.

COLLABORATION AVEC L'ADEB

L'UPSI et l'ADEB ont un accord de collaboration depuis plusieurs années.

Les deux fédérations ont établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'optimiser la défense de leurs intérêts.

COLLABORATION AVEC LA HAUTE ECOLE CHARLEMAGNE (HEC) LIÈGE

La Haute École Charlemagne (Liège), l'une des six Hautes Écoles organisées par la Communauté française de Belgique, a décidé de développer un Master en Développement immobilier. Les raisons de cette initiative sont multiples : le développement immobilier s'est professionnalisé fortement ces dernières années, les démarches se sont complexifiées tant du point de vue juridique que de l'ingénierie et l'aspect « durabilité » a dû être intégré dans chaque projet. La collaboration de l'UPSI s'est déclinée à différents niveaux : validation de l'intérêt du milieu professionnel pour la création de ce Master, la participation à la création du programme de cours, la participation au comité pédagogique chargé de réajuster le programme annuellement et préparer les séminaires.

3. COMMUNICATION

A. COLLABORATION BEREAL

Depuis 2016, Bereal est en charge de la communication de l'UPSI.

En 2019, l'UPSI a été citée dans de très nombreux médias (presse écrite, radio- et télévision).

B. WEBSITE

Le website de l'UPSI www.upsi-bvs.be contribue à une meilleure visibilité de l'Union à l'égard de ses membres, des autorités et du secteur immobilier en général.

Le website www.Business2Belgium.be a été créé pour

- mettre en avant les atouts de la Belgique, principalement en matière d'investissements
- établir un Office Guide dans le but d'attirer les entreprises étrangères et de les convaincre à venir s'installer en Belgique.

Le website www.y-u-b.be a été lancé fin 2019 pour permettre aux jeunes du secteur immobilier de se rencontrer, d'échanger des idées, de visiter des projets ou de communiquer avec les réseaux sociaux.

C. EXTRANET

L'UPSI réserve son Extranet pour les réunions des Commissions et Groupes de travail; les ordres du jour de chaque réunion et les documents s'y rapportant sont à la disposition des membres des Commissions et Groupes de travail sur cet Extranet. Ils peuvent donc sélectionner eux-mêmes les sujets qui les intéressent particulièrement et imprimer les documents en vue des réunions.

Tous les membres effectifs de l'UPSI reçoivent un login et un mot de passe leur permettant d'accéder à tous les documents UPSI en ligne via l'onglet Extranet sur notre website www.upsi-bvs.be



Retail Estates

Projet Retailpark Krugershopping, Stationsstraat à Eeklo
Arch.: *Leo Friant*

Revive

Projet Ekla, Rue Alphonse Vandepereboom 162-166
à Molenbeek-Saint-Jean
Arch.: B2Ai

Simonis Entreprises

Projet Phicat Holding, Rue Capouillet 62 à Saint-Gilles
Arch.: *Gauthier Coton*



© Pixel Komando



Steenoven

Projet Accent Toren, Accent Business Park, Kwadestraat 149 à Roeselare
Arch.: B2Ai

Tans Group

Projet coin Frankrijklei 36 - Teniersplaats à Anvers
Arch.: POLO Architects

Texaf

Projet Immeuble Petit-Pont, Avenue de la Justice à Kinshasa
Arch.: B. Vraie (Cabinet DDV)

Thomas & Piron Bâtiment

Projet Bâtiment le Delta, Avenue Golenvaux 18 à Namur
Arch.: Samyn and partners architects & engineers

Triginta (EP REA)

Projet Woonpark Bergbos, Rue Ettingen et Borcht à Merelbeke
Arch.: Abscis Arch., Nu-Arch., ARJM-arch., Havana Arch. en SB Arch.

Triple Living (Parfinim)

Projet Havenlaan, Avenue du Port 12-14 à Bruxelles
Arch.: Office Kersten Geers David Van Severen

D. FLASHES

En 2019, les membres de l'UPSI ont reçu systématiquement les extraits importants du Moniteur Belge par courrier électronique ainsi que toutes les nouvelles

intéressantes et importantes relatives au secteur immobilier.

Ci-dessous un récapitulatif des « flashes » envoyés en 2019 :

Flash 01/2019	Déclarations de travaux – art. 30 bis § 7 – Position ONSS	Flash 14/2019	Région flamande – Arrêt de la Cour Constitutionnelle 80/2019 – Règles pour lotissement
Flash 02/2019	Région flamande – 8 ^{ème} Appel « Brownfieldconvenanten »	Flash 15/2019	TVA (optionnelle) sur locations immobilières - révisions
Flash 03/2019	Région flamande – Arrêté du 21/12/2018 instituant une subvention aux frais de rénovation ou d'amélioration d'une habitation existante ou dans la réalisation d'une nouvelle habitation	Flash 16/2019	Séminaire UPSI 13/06/2019 « Elections 2019 : analyses & perspectives »
Flash 04/2019	Séminaire UPSI du 20/02/2019 – Présentation de Monsieur Tom De Waele	Flash 17/2019	Séminaire fiscal UPSI 18/06/2019 – Présentations des orateurs
Flash 05/2019	RBC – CoBAT – Entrée en vigueur au 1er septembre 2019 + Update	Flash 18/2019	Région flamande – Genk – « Projectgrond Eendenpoel »
Flash 06/2019	Séminaire UPSI – WAL – Développement de projets immobiliers sur sols pollués - Présentations	Flash 19/2019	Région flamande – Antwerpse Bouwcode – Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)
Flash 07/2019	Région wallonne – Durabilité – Défi climatique et secteur immobilier	Flash 20/2019	Région wallonne – Input UPSI – Note de formation de la réforme gouvernementale
Flash 08/2019	Région flamande – 9 ^{ème} appel « Brownfieldconvenanten »	Flash 21/2019	RBC – Déclaration de politique générale – Analyse UPSI
Flash 09/2019	Elections 2019 – Priorités UPSI – Article L'Echo 17/04/2019	Flash 22/2019	RBC – Immobilier & urgence écologique – Débat UPSI avec les nouveaux Ministres
Flash 10/2019	Région flamande – réduction du PI en cas de rénovations énergétiques substantielles	Flash 23/2019	Région wallonne – Déclaration de politique régionale – Analyse UPSI
Flash 11/2019	Réforme assurance construction	Flash 24/2019	RBC – CoBat – Séminaire UPSI 26/09/2019 - Présentations
Flash 12/2019	RBC – Appel à projets : maîtres d'ouvrage & auteurs de projets	Flash 25/2019	Commission Fiscalité UPSI 01/10/2019 – Présentations Deloitte
Flash 13/2019	Proposition de loi portant des dispositions diverses (FIIS)	Flash 26/2019	Région flamande – Accord de Gouvernement – Analyse UPSI
		Flash 27/2019	Région flamande – Woonbonus et Droits d'enregistrement en 2020

Flash 28/2019 Région wallonne – Province de Namur – Vente de bâtiments provinciaux

Flash 29/2019 Région flamande – Antwerpse Bouwcode – Update 29/11/2019 – Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)

Flash 30/2019 Région flamande – Accord de Gouvernement – Réunion Ministre-Président Jan Jambon

Flash 31/2019 Région flamande – Antwerpse Bouwcode – Update 19/11/2019 – Entretien avec Echevin A. De Ridder

Flash 32/2019 Région flamande – “Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt”

Toutes les informations et tous les flashes de l'UPSI se trouvent sur son site Internet www.upsi-bvs.be.

Tous les membres disposent d'un code et d'un mot de passe pour accéder aux documents qui leur sont réservés.



Unibra Real Estate – Belfius Immo

Projet Bellecour à Braine-l'Alleud

Arch.: *Jaspers & Eysers*

Upgrade Estate

Projet Upliving Ghent - The mill, Stropkaai 27 à Gand

Arch.: *a154 architecten*

Uplace

Projet Hof van Saey, Dijkstraat/ Oude Vest te Dendermonde

Arch.: *OYO*

Verelst Projectontwikkeling

Projet Zicht op de Dender, Zandplaatstraat à Denderleeuw

Arch.: *Artec+*

Versluys Groep

Projet One Baelskaai à Ostende

Arch.: *Binst Architects*

Luminus, le point de contact pour l'énergie et les services énergétiques



Un service et des conseils sur mesure

- Une approche projet pour les raccordements sur chantier
- Une collaboration interactive via un point de contact central
- Une administration simplifiée

Ensemble pour un avenir durable

avec nos solutions et services innovants sources d'économies d'énergie tels que panneaux solaires, bornes de recharge, installations HVAC, ...



Pour des questions et conseils

Contactez votre **conseiller régional**.

Il est votre interlocuteur privilégié et dispose d'une réelle connaissance du secteur immobilier.

En cas d'absence, vous pouvez prendre contact avec Real Estate Business :

011 84 24 54 / realestate.business@luminus.be



4. EVENEMENTS

A. REALTY

L'UPSI a été partenaire officiel du salon de l'immobilier « Realty 2019 », qui a eu lieu le 19 et 20 septembre 2019 à Knokke-Heist.

Le vendredi 20 septembre, l'UPSI a organisé un débat intitulé « **Avenir & Opportunités de l'immobilier à la Côte** ».

B. MIPIM

Du 12 au 15 mars 2019, l'UPSI a participé au MIPIM à Cannes. Le MIPIM réunit chaque année les personnes les plus influentes de tous les domaines de l'immobilier international : investisseurs, promoteurs et prestataires de services.

C. PROPTECH PARIS

Les 1er et 2 juillet 2019, l'UPSI était présente au Salon Proptech Paris. Cet événement s'adresse principalement aux entreprises et aux investisseurs désirant bâtir le futur de l'immobilier sur le marché européen. L'UPSI a assisté à de nombreuses présentations & workshops.

D. DEJEUNERS PROFESSIONNELS / CONFERENCES

► 25 mars 2019 :

orateur : **Monsieur Bart De Wever**
Bourgmestre d'Anvers

► 13 juin 2019 :

thème : **Elections 2019 – Analyses & Perspectives**

orateurs : **Prof. Dr. Carl Devos**
Professeur & Politicologue U Gent

Prof. dr. Pascal Delwit
Professeur & Politicologue ULB

modérateur : **Monsieur Martin Bruxant**

► 20 septembre 2019 :

thème : **Avenir & Opportunités de l'immobilier à la Côte**

orateurs : **Compte Léopold Lippens**
Bourgmestre de Knokke-Heist

Monsieur Bart Tommelein
Bourgmestre d'Ostende

Monsieur Dirk De fauw
Bourgmestre de Bruges

modérateur : **Madame Kathleen Cools**

► 5 décembre 2019 :

orateur : **Monsieur Jan Jambon**
Ministre-Président du
Gouvernement flamand

E. EVENEMENTS / SEMINAIRES

▶ 24 janvier 2019 :

Réception de Nouvel An

En collaboration avec la Solvay Brussels School of Economics and Management, le RES (Real Estate Society vzw) et le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

▶ 13 février 2019 :

Région flamande – « Projectontwikkeling van de toekomst »

Séminaire organisé par Bouw Industrialisatie avec le soutien de l'UPSI, VCB, WTCB et Wood

▶ 20 février 2019 :

Région flamande – « Overzicht relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector »

Séminaire organisé par l'UPSI en présence de Monsieur Tom De Waele, Auditeur au Conseil d'Etat (section Aménagement du Territoire et Urbanisme)

▶ 27 mars 2019 :

Région wallonne – « Développement de projets immobiliers sur les sols pollués »

Séminaire organisé par l'UPSI en présence du représentant du Ministre C. Di Antonio, du Cabinet Lejeune Delnoy & Thiebaut et du Bureau Sertius

▶ 2 avril 2019 :

Collaborate to succeed

Séminaire organisé par l'UPSI, ADEB – ORI – Association of Architects 30

▶ 15 mai 2019 :

Mission immobilière à Bordeaux

Mission organisée par l'UPSI - BVS & VOKA – Chambre de Commerce et d'Industrie Antwerpen-Waasland

▶ 18 juin 2019 :

TVA sur location immobilière et Nouveau droit des biens

Séminaire organisé par l'UPSI & Deloitte & Laga

▶ 9-12 septembre 2019 :

Mission immobilière à Singapour

Mission économique de promotion co-organisée par Brussels Invest & Export (hub.brussels) et l'UPSI, autour de l'investissement immobilier et du Real Estate à Singapour et en Malaisie

▶ 26 septembre 2019 :

Séminaire CoBAT – « Ambitions et réalisations du Gouvernement » et « impacts pratiques pour le secteur immobilier »

Séminaire organisé par l'UPSI, avec la collaboration de représentants du Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort, de Urban Brussels et du Cabinet d'avocats ASAP

▶ 7 octobre 2019 :

Antwerp Real Estate

Organisé en collaboration avec VOKA – Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland -, l'UPSI et le RES (Alumni Master in Real Estate)

Thème: "Points communs, défis et visions du développement urbain – Vision d'avenir de la Ville d'Anvers »

▶ 17 octobre 2019 :

Vastgoedevent Mechelen

Organisé en collaboration avec l'UPSI & Verelst & DGI & Tervias & BDO & Van Looy & Leasinvest & Tecro & Krea en MG Real Estate

▶ 7 novembre 2019 :

Forum Immobilier Charleroi

Organisé par l'UPSI en collaboration avec Charleroi Métropole

Thème: « Charleroi Métropole : une identité, une stratégie, un projet de territoire »

▶ 19 novembre 2019 :

Séminaire « Terres excavées » (WAL)

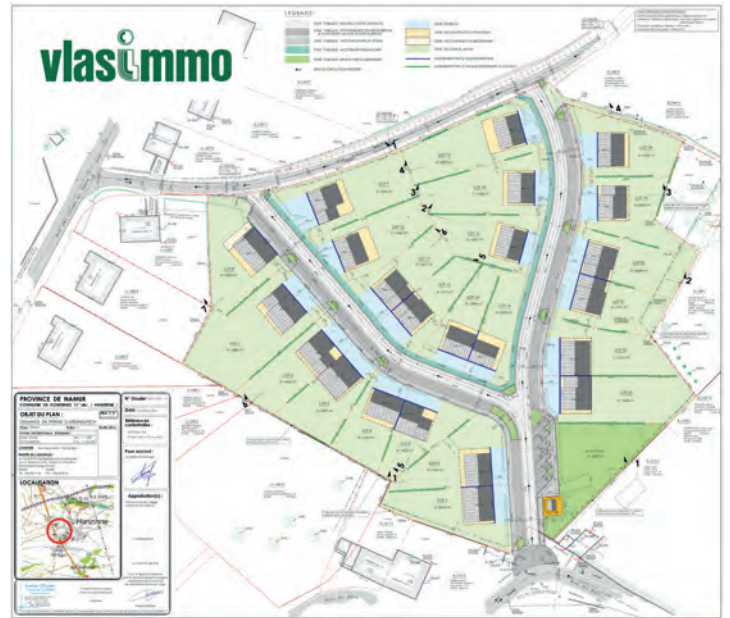
Organisé par l'UPSI en collaboration avec Me M. Delnoy (Bureau d'avocats Explane)

▶ 20 novembre 2019 :

Vastgoedevent Gent

Organisé en collaboration avec la Vlaamse Confederatie Bouw, l'UPSI, la CIB (Confédération des Immobiliers de Belgique), le RES (Real Estate Society), le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) et le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), avec le soutien des autorités de la Ville de Gand, de la Province de Flandre orientale et en partenariat avec BNP Paribas Fortis et Realty

Thème: «Van Betonstop naar Bouwshift»



Vestio

Projet BOOKS, Kolonel Dusartplein à Hasselt
 Arch.: Architectenbureau Segers en Moerman

Virix

Projet Nobel, Maria Theresialaan à Vilvorde
 Arch.: BOB361 - ELD

Vlasimmo

Lotissement à Hanzinne, Rue vieux Martin
 Arch.: Bureau d'études Fabrice Tassan

Vooruitzicht

Projet Azur, Regatta site, Linkeroever à Anvers
 Arch.: Binst Architects



Vossenmeren

Projet Business Park Menin, Krommebeekstraat à Menin
Arch.: DB Architecten

Warehouses Estates Belgium

Projet Chaussée de Bruxelles, 296 à Lodelinsart
Arch.: SL+ architectes

Wereldhave Belgium

Projet Shopping Les Bastions, Boulevard Walter de Marvis 22 à Tournai
Arch.: Bureau Holloge & Vermeersch Architecture et Atelier ASSAR

Wilhelm & Co

Projet La Strada, Boulevard des droits de l'Homme à La Louvière
Arch.: DDS (logements) - L35 (commerces)

Willemen Real Estate

Projet Résidence Guldendijk (Résidence-services), Guldendal à Malines
Arch.: AR-TE

Xior Student Housing

Projet Xior Alma, Avenue Hippocrate 14 à Woluwe-Saint-Etienne
Arch.: Jaspers Eyers

Connectez votre habitation à la puissance fibre

Vos nouveaux projets immobiliers, déjà prêt pour le futur avec la fibre

Avec la fibre optique jusque dans leur habitation, vous offrez à vos clients une connexion internet ultrarapide et stable, une latence ultrafaible, une image plus nette que jamais sur tous leurs écrans et surtout, un bâtiment prêt à accueillir les nombreux appareils domestiques connectés à venir. Votre bâtiment est ainsi prêt pour l'avenir.

Proximus, un partenaire pour vos projets immobiliers. Ce ne sont que des avantages pour vous... et vos clients!

Les experts Proximus écoutent vos besoins et vous proposent des solutions technologiques sur mesure. Afin de vous permettre de suivre chaque étape du projet, vous bénéficiez d'un interlocuteur privilégié unique. Vous pouvez ainsi le contacter à tout moment.

De plus, vous offrirez également un superbe cadeau de bienvenue à vos clients, avec un abonnement à la fibre gratuit et sans engagement pendant 6 mois! Une excellente carte de visite pour votre entreprise.

proximus.be/whyfiber

Contactez-nous pour une
entrevue sans engagement :

Priscilla Verhumst
0476 26 67 84
priscilla.verhumst@proximus.com

Sylvie Blairvacq
0475 80 06 80
sylvie.blairvacq@proximus.com



5. PARTENARIATS STRUCTURELS

Tous les partenaires ont des branches d'activités ayant un lien direct avec les activités des membres de l'UPSI.

Les partenaires de l'UPSI assistent régulièrement aux réunions de travail / commissions, à l'occasion desquelles leurs connaissances dans des matières spécifiques sont partagées avec nos membres.

Les partenaires de l'UPSI offrent notamment des avantages commerciaux & financiers exclusivement réservés aux membres effectifs de l'UPSI.

Fin 2019, l'UPSI compte les partenaires structurels suivants:

- ▶ Realty



- ▶ Deloitte & Laga



- ▶ Vinçotte



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Bopro



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS

MATIÈRES EUROPÉENNES

BUILD EUROPE

22 – 23 - 24/05/2019 Bucarest
20 – 21 – 22/11/2019 Barcelone

FÉDÉRAL & INTERRÉGIONAL

PROBLÉMATIQUE DES RECOURS - PACTE D'INVESTISSEMENTS – GT « AUTORISATIONS & PERMIS »

03/04/2019 Entretien avec M. Delbaere, Président Comité Stratégique pour les investissements
15/04/2019 Entretien avec N. Pire, Conseiller Budget et Loterie, Cabinet du Premier Ministre Ch. Michel
04/06/2019 Réunion FEB – GT « Autorisations et permis »
25/09/2019 Réunion FEB – GT « Autorisations et permis »

MEMORANDUM FÉDÉRAL

30/01/2019 Réunion Cabinet Vice-Premier Ministre, A. De Croo

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

CHARGES D'URBANISME

26/02/2019 Réunion avec Perspective Brussels

FONDS IMMOBILIERS PUBLIC-PRIVÉ

10/05/2019 Réunion chez Belfius
24/10/2019 Réunion chez BPI

CCL

15/02/2019

MEMORANDUM RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

11/01/2019 Réunion Institut Emile Vandervelde (PS)
16/01/2019 Réunion Cabinet Secrétaire d'Etat De Baets
17/01/2019 Réunion Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort
12/02/2019 Réunion avec l'Open VLD (Monsieur G. Vanhengel)
19/02/2019 Réunion avec Co-Présidente Ecolo + A. Maron, Député bruxellois
19/02/2019 Réunion avec le CDH (Madame C. Frémault)

SUMI DÉCLARATION DE POLITIQUE GÉNÉRALE

08/10/2019 Réunion Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort
23/10/2019 Réunion Cabinet Secrétaire d'Etat N. Ben Hamou

RÉGION FLAMANDE

VBOC

11/03/2019 Concertation annuelle avec le Ministre-Président G. Bourgeois

MEMORANDUM RÉGION FLAMANDE

09/01/2019 Réunion Cabinet Ministre-Président G. Bourgeois

30/01/2019 Réunion Cabinet Vice-Premier Ministre A. De Croo

SUIVI ACCORD DE GOUVERNEMENT 30/09/2019

10/10/2019 Réunion Cabinet Ministre M. Diependaele

Woonbonus / Registratierechten

21/10/2019 Réunion Cabinet Ministre H. Crevits

07/11/2019 Réunion avec le Ministre-Président J. Jambon

25/11/2019 Réunion Cabinet Vice-Ministre Président B. Somers

ANTWERPSE BOUWCODE

04/11/2019 Réunion Echevinne A. De Ridder (Développement urbain et Aménagement du Territoire)

RÉGION WALLONNE

MEMORANDUM RÉGION WALLONNE – ELECTIONS 2019

10/01/2019 Réunion Cabinet du Ministre-Président W. Borsus

11/01/2019 Réunion Institut Emile Vandervelde (PS)

22/01/2019 Réunion Cabinet Vice-Président P.Y. Jeholet

19/02/2019 Réunion avec Co-Présidente Ecolo et S. Hazée, député wallon

13/05/2019 Réunion avec le Président du CDH, Monsieur M. Prevot

05/09/2019 Réunion Cabinet V. De Bue

SUIVI DÉCLARATION DE POLITIQUE RÉGIONALE

29/11/2019 Réunion Cabinet du Ministre-Président W. Borsus

11/12/2019 Réunion Cabinet du Ministre P-Y. Dermagne

CHARGES D'URBANISME

18/02/2019 Réunion Ville de Liège

17/05/2019 Réunion Ville de Liège

DÉFI DU LOGEMENT

14/02/2019 Atelier à l'initiative de la Ministre V. De Bue

PPP (PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ)

14/02/2019 Réunion au Salon des Mandataires (Marche en Famenne)

24/04/2019 Réunion Union des Villes et Communes de Wallonie

06/09/2019 Réunion avec la SWL (Société Wallonne du Logement)

7. REMERCIEMENTS

Par le biais du présent rapport annuel, l'UPSI tient particulièrement à remercier tous ceux qui lui apportent leur soutien et leur collaboration dans toutes ses actions et initiatives.

L'UPSI remercie :

- ▶ tous les membres effectifs et tous les membres de soutien
- ▶ les membres du Conseil de Direction, son Président et ses Vice-Présidents, son Trésorier, son Secrétaire ainsi que ses Présidents honoraires, sans la collaboration desquels elle ne pourrait ni fonctionner ni se développer de façon constructive
- ▶ particulièrement les présidents des commissions de travail pour leur travail et leur expertise
- ▶ les membres qui mettent gracieusement à sa disposition des salles de réunion, de conférence ou de déjeuner
- ▶ ses partenaires structurels : Deloitte & Laga, Bopro, Realty, CEA Belgium, Vinçotte, Proximus et Luminus
- ▶ les orateurs qui ont accepté de prendre la parole lors de ses conférences ou autres séances d'information



Zabra Real Estate

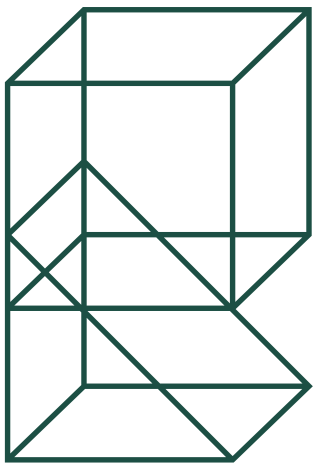
Projet Molendreef, Nieuwe Molenstraat à Sint-Niklaas
Arch.: *Bontinck Architecture and Engineering*

Zest Red - Abli

Projet 'reconversion de l'ancienne friche industrielle
des Ateliers SNCB de Pont-à-Celles (145 logements)
Arch.: *Bureau ABR*

See you
next year!

Thanks to our
2.000 participants



Realty

Belgium's
Real Estate
Summit

17 — 18
Sept 2020
Knokke-Heist

info@realty-belgium.be
www.realty-belgium.be

Expert en sécurité, efficacité et qualité

Vous souhaitez accroître la sécurité et l'efficacité au sein de vos biens immobiliers ? Profitez de nos conseils sur mesure. Une équipe d'experts en construction est prête à vous assister.

Vincotte s'engage pour une société sûre et efficace, au travail comme à la maison. Jetez un coup d'œil à toutes nos solutions :
vincotte.be/upsi



Sécurité, efficacité, qualité, environnement et durabilité

Grâce à nos inspections, tests, contrôles, certifications, conseils et formations, nous offrons toutes les solutions de manière centralisée afin de vous garantir sécurité et efficacité.



vincotte.be



Membres effectifs

(Promoteurs, lotisseurs et investisseurs)

Acasa Group	DCB
Actibel	De Vlier Retail Development
Aedifica	Dherte
AG Real Estate	D'leteren Immo
Alg. Ondernemingen Degroote	Durabrik
Alides (Group Maes)	Eaglestone
Alinso Group	Eckelmans Immobilier (IGE)
Allianz	Eiffage Development
Alphastone	EK Development (Kovalam)
Antonissen Development Group	Ep Rea
Ap&D Verkavelingen	Equilis
APE	Ertzberg
Ascensio	Etienne Dewulf sprl
Atenor Group	Extensa Group
Axa Real Estate	Faregan
B & R Development	Federale Real Estate
Baltisse	Fenixco
Banimmo	Fidentia Real Estate Investments
Banque Degroof – Petercam	G-Label
BBR Belgique – E-maprod	Gands
Befimmo	Ghelamco
Belfius Immo	Global Estate Group
BESIX RED	Groep Huyzentruyt
Blavier	Group GL International
Bostoan	Groupe Diversis
Bouygues Immobilier	Heeren Group
BPI	Heylen Group
Brummo	HJO Real Estate
Brussels Airport Company	Home Invest Belgium
Burco	Hoprom
BVI.BE	Horizon Groupe
Caaap	Huysman Bouw
CBRE Global Investors Belgium	Immo Blairon
Ciril	Immo Eckelmans
CIT Red	Immo Louis de Waele
City Mall (Mons LGP3)	Immobel
Codic Belgique	Immoflandria
Cofinimmo	Immogra
Colliers International Investment & Asset Management Belgium	Immolux
Compagnie Financière de Neuf Cour	Impact
Compagnie Het Zoute	Inclusio
Connectimmo	Indimmo
Cores Development	Intégrale
Cornerstones	Interparking
Danneels Projects	Intervest Offices & Warehouses
	Invimmo

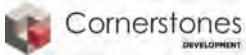
ION
Jansen Development
JCX Immo
Jumatt
Kairos
KBC Real Estate
Kolmont
Koramic Real Estate
Kumpen
LDPS
Leasinvest Real Estate
LMP
Loba Holding
Locapark
Macan Development
Maisons Baijot
Matexi Group
Mitiska REIM
Montea
Nexity Belgium
Novus Projects
Odebrecht
Oryx Projects
Palladium Belgium
Parfinim
Patrizia
Prologe
Promobuild
Property & Advice
Propintra
ProWinko België
PSR Brownfield Developers
Re-Vive
Real Estate International Management (REIM)
Redet Project Management
Redevco Retail Belgium
Resiterra
Resolve
Retail Estates
Simonis Entreprises
Socatra
Société Internationale de Gestion et de Gérance (SIGG)
Steenoven
Tans Group
Texaf
Thomas & Piron
Tribeca Capital Partners
Unibra Real Estate
Upgrade Estate
Uplace
Vastned Retail Belgium
Verelst Projectontwikkeling
Versluys Bouwgroep
Vestio
Virix
Vlasimmo
Vooruitzicht
Vossemeren
Warehouses Estates Belgium
Wereldhave Belgium
Wilhelm & Co
Willemen Real Estate
Wilmarc Invest (Skyline Europe)
Xior Student Housing
Zabra
Zest RED

Membres de soutien

2Build Consulting	C02LOGIC
A.2R.C Architects	CBRE
ABV Environnement	Cegelec
aCMG	CERAU
ADE Architects - Marc Stryckman & Partners	Chapman Taylor Benelux
Advisers	Checkmade
Aertssen Group	Clifford Chance
AG Environnement	Cogerimo
Alg. Aannemingen Van Laere	CounselleD Laurent Dassonville
Alg. Onderneming Robert Wyckaert	Cosep
Allen & Overy LLP	Creas Accepto
Altius	Cuisenaire consultancy
Antea	Cushman & Wakefield
Antwerp Management School	DDS & Partners
AON Belgium	De Crombrugghe & Partners
Archi 2000	Decathlon
Archi.BE	Drees & Sommer Belgium
Architectes Associés	Drooms AG
Architecte Jonathan Renon	D.Sight Consulting
ARQ Architectenstudio	Dupro
Art and Build	EEG Group
Artone	Energiebureau Dirk De Groof
Asap Avocats	Engels
Assar Architects	Ernst & Young
Astridcenter	Establis Group
AT Osborne	ESV Consulting
AtelierBroos	E.T.A.U.
Atelier de l'Arbre d'Or	Eubelius
Atelier des Architectes Associés	Euler Hermes
Axel Lenaerts Vastgoedmakelaars	Eurocaution Benelux
Ayming Belgium	Eversheds Brussels
B Legal	Fair Estate
Baker & McKenzie	FL Consult
BDO Corporate Finance	Freestone
Beddeleem	Freshfields Brückhaus Deringer
Bel Square	Geoconsulting
Bereal	Groep Van Roey
Berquin Notarissen	Group Hugo Ceusters - SCMS
BNP Paribas Fortis	GSJ Advocaten
Bontinck Architecture & Engineering	Hansgrohe
Bouwrecht Advocaten	Haumont - Scholasse & Partners
Building Group Jansen	Hoox Real Estate Communication
BuildTIS	Hoptimize
B2Ai	Houben
Cabinet Lejeune, Delnoy & Thiebaut	Immo Dussart
Caceis Bank Belgium	Immo Tax Consulting

Immeractive
ING Belgique
Ingenium
Interbuild
ISTA
Janson Baugniet Lawyers
JDK HR Consulting
Jones Lang Lasalle
JPB Consulting
K Law
KPMG Tax & Legal Advisers
Latour & Petit
Laurius
Lawsquare
Lecobel Vaneau
Le Tissage d'Arcade
Lenders Advocaten
Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick
Lime
Linklaters Advocaten
Look And Fin
Loyens & Loeff Advocaten
Lydian Lawyers
M & R Engineering
M. & J.M. Jaspers - J. Eyers & Partners
Mazars - Reviseurs d'Entreprises
MDW Architecture
Mitsubishi Electric Europe
Monard Law
Montois Partners Architects
Mourik
NautaDutilh
Nemeton
Niko
OSK-AR
Orens-Van Grimbergen Architecten
Panarea
Phicap
PriceWaterHouseCoopers
Reasult
Recotech
Relaw
Renson Ventilation
Rousseau, Hatert & De pooter Notaires
Rova
Santerra

Seco
Seeds of Law
Sertius
Setesco
SIA – Société Internationale d'Architecture
Simont Braun
Socotec
Sofidev
Sophia Group
SPIE Belgium
Stabo
Stibbe
Strabag Belgium
Style at Home
Tarkett
Tase Solutions
Tata Steel Belgium Services
Tauw Belgique
TecnoSpace
Tensen & Huon
The Kitchen Company
Tiberghien Advocaten
Triodos Banque
Urban Law
Urban Nation Associates
Valens
Viessman Belgium
VK Group
Wathelet & Navez Notaires Associés
We are real estate
White Capital
Widnell Europe





Investment
Asset Management







Liste des logos tels que mis à disposition par les membres effectifs. Certaines sociétés n'ont pas transmis leur logo, d'autres n'en ont pas.



The end is just the beginning.

#CircularEconomy
#Digitalization
#SocietalChange

We're eager to build together with you
the places where future generations will
live, work and play.

The current socio-economic and ecolog-
ical challenges force us to develop differ-
ently. Embedding circular principles in
your real estate strategy offers endless
opportunities. It only requires a funda-
mental but not impossible change.

So, let's make this shift together.

bopro[®]

advisers



**COMMON
GROUND**
ruimte maken

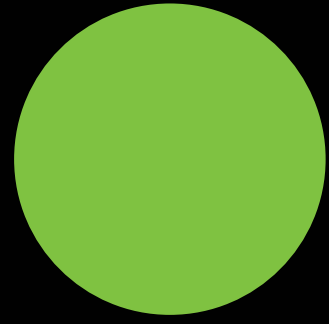


Union Professionnelle de Secteur Immobilier
Rue de la Violette 43
B-1000 Bruxelles
tél. : 02/511 47 90
fax : 02/219 71 99
e-mail : info@upsi-bvs.be
site internet : www.upsi-bvs.be

L'UPSI, créée en 1956, est une union professionnelle qui regroupe les promoteurs-constructeurs, les lotisseurs et les investisseurs immobiliers.

Le logo de l'UPSI fait allusion au tangram chinois ; un carré est divisé en 7 parties géométriques avec lesquelles un nombre illimité de figures peut être créé.

Le promoteur-constructeur réunit des éléments juridiques, financiers, techniques et urbanistiques dans un ensemble créatif, cohérent, durable et environnemental.



Unique challenges need unique solutions.

No matter how complex your real estate business questions,
we have the capabilities and experience
to deliver the answers you need.

www.deloitte.com/be/realestate

Deloitte.

designed by

DISCLAIMER

Rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de communiquer les activités, des observations ou propositions de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI).

Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.



**FRIENDS
OF ZEUS**

